



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA REGIONÁLNÍ A ENVIROMENTÁLNÍ EKONOMIKY

Návrh využití bývalého průmyslového areálu Unitex  
The Proposal for Utilization of the Former Industrial Site Unitex

Student: Bc. Andrea Pomajbíková  
Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Dušan Smolík DrSc.

Ostrava 2012

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Andrea Pomajbíková**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **6202T040 Regionální rozvoj**  
Téma: **Návrh využití bývalého průmyslového areálu Unitex**  
**The Proposal for Utilization of the Former Industrial Site Unitex**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika nevyužitých staveb a ploch (brownfields)
3. Současný stav bývalého průmyslového areálu Unitex
4. Návrh možného využití areálu
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

JÁČ, Ivan. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 57 s. ISBN 80-239-7639-7.

KADERÁBKOVÁ, Božena et al. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

NOVÝ, Alois a kol. *Brownfields - šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

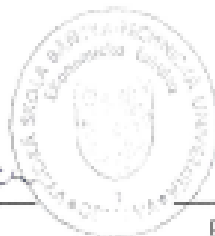
Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Dušan Smolik, DrSc.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 27.04.2012



Ing. Jan Malinovský, Ph.D.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhašová  
děkanka fakulty

## **Prohlášení a poděkování**

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které byly v práci použity, jsou uvedeny v Seznamu použité literatury.

Děkuji panu prof. Ing. Dušanovi Smolíkovi DrSc. za jeho vedení a metodickou pomoc, kterou mi při zpracování diplomové práce poskytl, panu Zdeňkovi Váňovi z odboru správy a majetku města Hulína za poskytnutí potřebných informací k areálu Unitex a Dis. Vaškovi Strouhalovi za pomoc při tvorbě schématu a stanovování cen jednotlivých staveb.

V Ostravě dne 25. 4. 2012

.....

Jméno a příjmení studenta

## Obsah

1	Úvod.....	5
2	Charakteristika nevyužitých staveb a ploch (brownfields) .....	7
2.1	Vymezení pojmu brownfields.....	7
2.2	Problémy spojené s brownfields .....	8
2.3	Typologie brownfields.....	9
2.4	Legislativa brownfields .....	12
2.5	Brownfields v České republice .....	14
2.6	Regenerace brownfields.....	16
3	Současný stav bývalého průmyslového areálu Unitex .....	19
3.1	Město Hulín .....	19
3.1.1	Historie města .....	21
3.1.2	Infrastruktura a občanská vybavenost města .....	21
3.2	Historie areálu .....	23
3.3	Současný stav areálu.....	24
3.3.1	Základní údaje o areálu .....	24
3.3.2	Vlastnické poměry.....	25
3.3.3	Rozsah nemovitosti (Popis budov).....	26
4	Návrh možného využití areálu .....	30
4.1	Bytový dům a sportovní centrum Oáza .....	30
4.1.1	Vrátnice .....	31
4.1.2	Bytový dům.....	34
4.1.3	Dětské hřiště.....	36
4.1.4	Víceúčelové hřiště .....	38
4.1.5	Sportovní centrum.....	40

4.1.6	Parkoviště 1.....	45
4.1.7	Parkoviště 2.....	45
4.1.8	Tenisové kurty.....	46
4.1.9	Pozemní komunikace .....	47
4.1.10	Pěší komunikace.....	47
4.1.11	Sadové úpravy.....	48
4.2	Sumarizace nákladů.....	50
4.3	Návratnost investice .....	51
5	Závěr .....	61
	Seznam použité literatury .....	63
	Seznam zkratk .....	66
	Seznam obrázků .....	67
	Seznam tabulek .....	68
	Seznam příloh.....	71

# 1 Úvod

Brownfields vznikají jako důsledek sociálních a ekonomických změn ve společnosti. Jde o staré, nevyužité, ekonomicky nedostatečně využitě, chátrající pozemky a budovy, které již ztratily své původní využití nebo nejsou využité. Často se vyznačují obrovskými rozměry, ekologickou zátěží a negativními sociálními jevy. Dnes patří mezi hlavní témata odborných diskuzí regionalistů, urbanistů a také stavitelů.

Počátek brownfields sahá až do 60. let minulého století. Jako příklad je možno uvést Saint Louis City ve Spojených státech, kde bylo na ploše velké jako Ostrava regenerováno 6 000 prázdných a opuštěných budov. V anglickém Manchesteru zase došlo k přeměně území, jehož velikost je srovnatelná se středočeským Kladnem. Mezi nejslavnější evropské brownfields patří londýnská galerie Tate Modern, která vznikla v objektu bývalé elektrárny nebo přestavba staletých plynovodů ve Vídni na byty a obchody. V České republice se jejich problematika stala aktuální po roce 1989, kdy svou činnost ukončilo velké množství průmyslových podniků a zemědělských družstev, jejichž majetek a objekty byly sice obrovské, avšak po revoluci o ně nikdo nejevil zájem. [14]

Pojem brownfields bývá často spojován s otázkou udržitelného rozvoje. Udržitelný rozvoj navazuje na problematiku šetrného využívání omezených neobnovitelných zdrojů, což se jeví jako velký problém společnosti. Je proto důležité věnovat pozornost znovuvyužití těchto objektů, což nejen posílí vitalitu a výkonnost našich měst a naši národní konkurenceschopnost, ale také ve svém důsledku pomůže snížit tlak na zábor zemědělské půdy „greenfields“<sup>1</sup> na okrajích našich měst.

Strategii pro regeneraci brownfields jako první zpracovala Velká Británie. Odborníci vytipovali možná území v celé zemi, kde by bylo vhodné brownfields oživit. Celkem označili plochu velkou přibližně 66 000 hektarů dříve využitě půdy. U nás jsou jako dobré brownfieldové plochy brány zejména pražské Holešovice, Vysočany nebo Karlín. Ve Zlíně byla provedena velmi nákladná rekonstrukce jedné z baťovských staveb, kde je nyní sídlo krajského úřadu.

---

<sup>1</sup> Greenfields (zelená pole) je urbanistický termín označující území, které dosud nebylo zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda nebo jde o ryze přírodní plochy.

Podle vyhledávací studie CzechInvest je na území České republiky až 3 100 potenciálních lokalit typu brownfields, jejichž celková rozloha představuje cca 11 000 ha, se zastavěnou plochou 22 000 m<sup>2</sup>. Z regionálního hlediska se nejvíce lokalit nachází v kraji Královéhradeckém (244), Moravskoslezském (232) a Plzeňském (214). Podle rozlohy převládají nevyužité průmyslové areály. Dalším původním využitím lokalit brownfields bylo zemědělské využití, občanská vybavenost, bydlení, vojenské areály nebo jiné účely.

Hlavním cílem diplomové práce je navrhnout vhodné využití bývalého průmyslového areálu UNITEX v Hulíně, který je uveden v Databázi brownfields Zlínského kraje. V současné době je zmíněný areál z části využit pro komerční účely, nicméně i přesto je dle mého názoru pro budoucnost města prospěšné zpracovat návrh, jehož cílem je optimalizovat využití tohoto areálu z hlediska dalších možných aspektů.

Práce je rozdělena do 5 kapitol, včetně úvodu a závěru, přičemž druhá kapitola se zabývá charakteristikou brownfields, problémy s nimi spojenými, legislativou, regenerací a situací v České republice. Ve třetí kapitole je popsán samotný areál, jeho historie, současný stav, rozsah a popis jednotlivých budov. Je zde i krátce popsáno město Hulín, jeho historie a infrastruktura. Čtvrtá kapitola obsahuje vlastní návrh, jednotlivé objekty, které jsou v rámci něho navrženy, technická řešení a náklady, které bude nutno na jeho realizaci vynaložit. Součástí čtvrté kapitoly je také sumarizace nákladů a zhodnocení návratnosti investice.



## 2 Charakteristika nevyužitých staveb a ploch (brownfields)

### 2.1 Vymezení pojmu brownfields

S pojmem brownfields se v poslední době setkáváme stále častěji. V naší republice jsme jej začali užívat zejména v polovině 90. let minulého století, kdy se začaly intenzivněji projevovat důsledky strukturalizace a privatizace související s přechodem na tržní mechanismy.

Termín „brownfields“ je převzat z anglického jazyka. Jeho doslovný překlad v češtině zatím nemáme. Doslovný překlad „hnědá pole“ se neuplatňuje. Slovo brownfield se používá spíše jako termín pracovní (skloňování také není stabilní – někdy si zachovává anglickou koncovku – s, neskloňuje se, jindy přejímá koncovky české.) [1]

Anglický termín brownfields, nebo též brownfield sites se postupně stal pojmem užívaným urbanisty po celém světě a představuje staré, nevyužité a ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové objekty a logistické zóny, komerční či bytové objekty v zastavěných územích. Jde také o zemědělské, vojenské a další plochy a budovy ve „volné“ krajině.

Postupem času se pro termín brownfields vytvořilo mnoho definic, např. Ministerstvo pro místní rozvoj používá termín „deprimující zóny“, Ministerstvo životního prostředí termín „narušené pozemky“.

Agentura CzechInvest definuje brownfields jako „nemovitost“ (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbávána a případně i kontaminována. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské, či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace. [1]

Asi nejuznávanější determinaci pojmu představuje definice OECD, která vysvětluje brownfields jako „pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.“ [19]

Tyto komplexy, které ztrácejí nebo již ztratily své původní využití, se obvykle nacházejí v blízkosti sídelních útvarů, v centru nebo na okraji, někdy i mimo něj, dosahují větší rozlohy (v ČR jsou evidovány převážně objekty s rozlohou 2 ha a více) a ve většině případů jde o areály s ekologickou zátěží. Především se jedná o bývalé průmyslové areály, krajinu poškozenou těžbou nerostných surovin nebo i bývalé vojenské komplexy.

Mezi brownfields lze zařadit i řada zemědělských areálů jako velkokapacitní kravíny, seníky nebo silážní jámy. Bývalé kulturní domy představují taktéž brownfields, a to specifické venkovské brownfields. [3]

## **2.2 Problémy spojené s brownfields [3]**

Brownfields jsou zásadním problémem pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se zdevastovanými, často i kontaminovanými výrobními, či jinými budovami a neprůhledným majetkoprávním uspořádáním. Jejich bývalé využití často způsobilo ekologické zátěže, které jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminována půda, podzemní a povrchové vody, často i celé objekty. V areálech i v budovách bývají shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady z minulých období a vyskytuje se zde také velké množství „černých skládek odpadů“. Významným rizikem jsou pozůstatky strojního a technologického vybavení, které mohou obsahovat chemikálie nebezpečné pro životní prostředí i pro zdraví občanů (dioxiny, aj.). Problémy, které brownfields způsobují, můžeme rozdělit do následujících skupin:

### **Problémy ekonomické**

- Zhoršení podnikatelského klimatu,
- Ztráta atraktivity území pro investory a obyvatelstvo,
- Ztráta atraktivity území pro návštěvníky (ohrožení rozvoje cestovního ruchu).

### **Problémy finanční**

- pokles daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny,
- pokles výnosu z místních poplatků,
- pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů),
- zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky.

### **Problémy územní**

- deprivace okolí,
- podporování nové výstavby.

### **Problémy ekologické**

- ekologické škody (a je jich prohlubování),
- znečištění horninového prostředí,
- znečištění podzemních vod,

- kontaminace staveb a technické infrastruktury.

### **Problémy sociální**

- vyšší nezaměstnanost,
- sociální degradace,
- potřeba sociálních dávek,
- zvýšení kriminality.

## **2.3 Typologie brownfields**

Existuje mnoho hodnotících kritérií, podle kterých lze brownfields zařadit do jednotlivých skupin. Kritériem pro hodnocení brownfields může být například původní funkce, míra ekologické kontaminace, možnosti využití v budoucnu nebo druh vlastnictví. V práci bude přibliženo rozdělení brownfields dle původní funkce, vzniku ekologické zátěže, druhu vlastnictví a dle ekonomické atraktivity.

### ***Typy brownfields podle původní funkce:***

#### **Průmyslové brownfields**

Jedná se o zdevastované a dlouhodobě nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území. Ke vzniku tohoto typu vedla zásadní změna v orientaci českého průmyslu, kterou charakterizuje odklon od těžké průmyslové výroby k orientaci na produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky.

#### **Administrativní brownfields**

Tuto skupinu brownfields tvoří neefektivně využívané nebo chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách měst. Část tvoří budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a pro které se nepodařilo najít nového majitele.

#### **Obytné brownfields**

Ve větších městech tvoří tuto část bytové domy se zastaralým bytovým fondem, ze kterých odcházejí nájemníci a domy chátrají. Podporuje to také trend vysokých nároků na bydlení, migrace obyvatel z centra „sídliště“ na okraje měst do zelených zón. V menších městech a obcích je vznik těchto objektů spojován s vysokou nezaměstnaností a s tím spojeným neustálým úbytkem obyvatel.

**Komerční brownfields**

Jejich vznik souvisí se změnami hodnotového žebříčku a změnou v nákupním chování obyvatelstva. Rostoucí konkurence některé subjekty nutí opustit stávající prostory, které pak mohou chátrat.

**Armádní brownfields**

Jedná se o objekty související zpravidla s odchodem sovětských vojsk a s rušením posádek Armády České republiky, popř. ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby.

**Zemědělské brownfields**

Mnoho objektů nachází svůj původ v zemědělství. Po roce 1989 prošlo české zemědělství velkými změnami, což mělo za následek tvorbu nových brownfieldů. Jedná se zejména o objekty bývalé družstevní velkovýroby a zpustlé neobhospodařované pozemky.

***Typy brownfields podle ekologické zátěže:*****Bez ekologické zátěže**

Jedná se o nevyužívané objekty, u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž.

**S předpokládanou ekologickou zátěží**

Jsou to nevyužívané objekty, u kterých je ekologická zátěž pravděpodobná, ovšem zatím nepotvrzená ekologickými analýzami.

**S existující ekologickou zátěží**

Jde o nevyužívané objekty, u kterých byla ekologická zátěž prokázána.

***Typy brownfields podle druhu vlastnictví:***

Z databáze agentury CzechInvest je zřejmé, že 70 % lokalit je převážně v soukromém vlastnictví. Mnohé jsou ve vlastnictví několika subjektů. Časté je i smíšené vlastnictví jedné lokality soukromými a veřejnými subjekty.

***Typy brownfields z hlediska ekonomické atraktivity:*****Projekt s nulovou bilancí**

O tento typ brownfields se vzhledem k velmi dobrému umístění postará samotný trh. Není nutná investice veřejných prostředků, i když poskytnout veřejnou nepeněžní intervenci, která může zpětně zvýšit výhody místní komunity, je možné. V anglicky mluvících zemích se tento typ nemovitostí označuje jako whitefields.

**Projekty s mírnou podporou**

Jde o brownfields, které se nenacházejí v tak exkluzivní lokalitě jako v prvním případě. Tyto projekty často vyžadují silnou veřejnou podporu a intervenci, bez níž by nebylo možné projekt uskutečnit. Podpora je použita na pokrytí nákladů projektu. Obvyklý poměr veřejných a soukromých investic je 1:5. Tento poměr je jeden z hlavních indikátorů efektivnosti veřejné investice. Dalším indikátorem je počet nově vytvořených pracovních míst. Tento typ je v anglické literatuře označen jako greyfields.

**Nekomerční projekty**

Do této kategorie se řadí lokality a nemovitosti, u nichž je rozvoj veden ve vyšší míře sociálními cíli a ochranou životního prostředí. Vzniká zde potřeba vyšší intervence veřejných prostředků, (obvykle 1 : 1 až 1 : 4). Tyto projekty jsou vhodné pro využití grantů ze strukturálních fondů.

**Nebezpečné projekty**

Objekty v havarijním stavu, které ohrožují lidské zdraví a životní prostředí. Pokud se zodpovědnosti neujme ten, kdo škodu způsobil, jejich odstranění platí obvykle daňový poplatník z veřejných rozpočtů.

**Ostatní projekty**

Velké množství brownfields se vyskytuje v nekomerčních oblastech a je tedy pravděpodobné, že nebude jednoduché najít pro ně nové funkční využití. Tuto skutečnost zapříčiňuje převaha nabídky nad poptávkou. K vyřešení tohoto problému je třeba vytvořit speciální program zaměřený na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

## 2.4 Legislativa brownfields

V České republice zatím neexistuje legislativa, která by se přímo týkala brownfields a právní odpovědnosti. Je proto velmi složité v zákonech a vyhláškách vymezovat, že určitý druh podpory se vztahuje k brownfields, když tento termín není právně vymezen. Proces regenerace brownfields působí na několik oblastí legislativy. Především se jedná o legislativu územního plánování a stavební právo, legislativu životního prostředí, daňovou legislativu a občanský zákoník. Při čerpání prostředků z fondů EU je nutné dodržovat zásady evropského práva. [21] Mezi hlavní legislativní dokumenty v oblasti regenerace brownfields patří především:

### Stavebně právní legislativa:

- vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (bezbariérová vyhláška).

### Legislativa v oblasti životního prostředí:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,
- zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění,
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách,
- zákon č. 86/2002 Sb., o ovzduší,
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

### Veřejné zakázky:

- zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

### Další související předpisy:

- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích,
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích,
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,

- zákon č. 344/1992 Sb., o KN,
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech práv do katastru nemovitostí.

Předpokladem pro stavbu nemovitosti je dodržení souladu s územním plánem (je-li vydán), územním rozhodnutím, stavebním povolením a kolaudačním či jiným rozhodnutím opravňujícím užívání stavby. V této oblasti je velmi významný zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který je přínosem pro řešení regenerace brownfields. Zjednodušuje a zrychluje změny územních plánů pro projekty regenerace, nastavuje metody spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem v oblasti výstavby nebo rekonstrukce infrastruktury a obecně v přípravě projektů a významněji uplatňuje nástroje vyvlastnění. Změna, kterou nová právní úprava přinesla, spočívá v tom, že v územních plánech bude možné vyznačit brownfield jako plochu přestavby. [12]

K územnímu rozhodnutí bude často nezbytné doložit i stanovisko EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a ke stavebnímu povolení tzv. integrované povolení dle zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění.

Dále je třeba získat řadu povolení či stanovisek dle zákonů na ochranu životního prostředí, např. podle vodního zákona, zákona o ovzduší, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu atd.

Dojde-li k realizaci podnikatelské nemovitosti veřejným subjektem nebo za účasti veřejných prostředků, např. dotace, musí být dodavatel stavebních prací vybrán na základě výběrového řízení, jak je uvedeno v zákoně o veřejných zakázkách.

K dalším předpisům, které se při přípravě podnikatelských nemovitostí uplatňují, patří zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, který upravuje postup správních úřadů při jejich rozhodování a vydávání nejrůznějších stanovisek a jiných právních aktů.

Dalšími důležitými zákony jsou zákon o obcích a zákon o krajích, v nichž je dána povinnost předem zveřejnit záměr prodeje nemovitosti na úřední desce pod sankcí neplatnosti převodu. V případě převodu vlastnictví k nemovitosti, smlouvy o dílo atd. se uplatňuje občanský a obchodní zákoník.

## 2.5 Brownfields v České republice

Shromáždění údajů o rozsahu a stavu brownfields na území České republiky je jednou z podmínek jejich regenerace. Dlouhodobě se touto problematikou zabývá Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

Strategie regenerace brownfields byl první rozsáhlý projekt, který nastartoval řešení problematiky brownfields na úrovni veřejných institucí. Strategie byla vypracována v letech 2003 – 2004 konsorciem mezinárodních a českých konzultačních firem a byla financována z programu PHARE. Cílem projektu bylo vypracovat integrovanou strategii pro zabezpečení regenerace a rozvoj území brownfields v ČR. [8]

V letech 2005 – 2007 provedla Agentura CzechInvest tzv. „Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfields na území ČR“. Jejím cílem bylo na území jednotlivých krajů zmapovat brownfields, které představují postižená, nevyužívaná nebo nedostatečně efektivně využívaná území. Evidovány byly všechny brownfieldy v krajích (kromě Prahy) od velikosti cca 1 ha. Zjišťovala se základní charakteristika jednotlivých lokalit (předchozí využití, vlastnické vztahy a kontaminace). Celkem bylo zmapováno 2 355 lokalit, jejichž rozloha činí 10 362 ha a plocha zastavěná objekty je 1 412 ha. Náklady na jejich obnovu se odhadovaly na 200 mld. Kč. [8]

Předchozí převažující využití lokality	Četnost	%
zemědělství	821	34,9
průmysl	785	33,3
občanská vybavenost	304	12,9
armáda, voj.prostor	151	6,4
bydlení	95	4,0
cest.ruch, lázeňství, hotel	22	0,9
jiné	177	7,5

*Tab 2. 1: Četnost brownfields dle předchozího využití (Zdroj: [www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org),  
Zpracování: Vlastní)*

Na základě Vyhledávací studie bylo zjištěno, že početně nejvíce lokalit je průmyslového původu (33,3 %) a zemědělského původu (34,9 %). Ostatní brownfieldy jsou důsledkem nevyužitých objektů občanské vybavenosti (školy, záměčky nebo kulturní střediska (12,9 %), vojenských prostor (6,4 %), bydlení (4 %) a objektů cestovního ruchu (0,9 %). To je znázorněno v tabulce 2.1.



Z tabulky 2.2 je zřejmé, že největší rozlohu zaujímají brownfields průmyslového charakteru (42,8 % plochy z celkové rozlohy brownfields). Následují plochy sloužící v minulosti armádě (23,2 %) a zemědělství (17,8 %).

Předchozí převažující využití lokality	Rozloha lokality (Ha)	%
průmysl	4 423,20	42,8
armáda, voj.prostor	2 394,10	23,2
zemědělství	1 840,40	17,8
občanská vybavenost	413,3	4,0
bydlení	88,3	0,9
cest.ruch, lázeňství, hotel	22,4	0,2
jiné	1 144,60	11,1
celkem	10326,3	100

Tab 2. 2: Rozloha brownfields dle předchozího využití (Zdroj: [www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org), Zpracování: Vlastní)

Ekologická zátěž byla prokázána pouze u 7,5 % lokalit brownfields, u více než poloviny těchto lokalit se ekologická zátěž nepřepokládá.

Existence ekologických zátěží	Četnost	%
ne	1 234	52,4
ano	176	7,5
lze předpokládat	894	38,0
neurčeno	51	2,2
celkem	2355	100

Tab 2. 3: Ekologické zátěže u brownfields v ČR (Zdroj: [www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org), Zpracování: Vlastní)

Z tabulky 2.4 je zřejmé, že více než 70 % lokalit brownfieldů je v soukromém vlastnictví. Většina lokalit je v držení více vlastníků, časté je i smíšené vlastnictví jedné lokality veřejnými i soukromými subjekty. Některé lokality vlastní církev.

Převažující typ vlastnictví	četnost	%
soukromé	1 708	72,5
veřejné	478	20,3
neurčeno	169	7,2
celkem	2 355	100

Tab 2. 4: Brownfields dle typu vlastnictví (Zdroj: [www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org), Zpracování: Vlastní)

Dalším významným ukazatelem je, že 48,6 % brownfields se nachází v obcích do 2 tis. obyvatel a přibližně čtvrtina (25,1 %) v obcích od 2 001 do 10 000 obyvatel. Zřejmě za to může snaha investorů směřovat své zájmy do velkých měst a průmyslových center namísto malých obcí a měst.

Počet obyvatel	četnost	%
0 – 2 000	1 144	48,6
2 001 – 10 000	590	25,1
10 001 – 50 000	344	14,6
nad 50 001	277	11,8
Celkem	2355	100

Tab 2. 5: Četnost brownfields dle velikosti obce (Zdroj: [www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org), Zpracování: Vlastní)

## 2.6 Regenerace brownfields

Problematika brownfields se od 60. let 20. století stala významným tématem, které souvisí se změnami sociálně-ekonomické struktury jednotlivých regionů, se strategickým, územním i krajinným plánováním ve všech vyspělých zemích. Jak už víme, za brownfields lze považovat nevyužívané, zdevastované, či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině. Jsou zásadním problémem a překážkou pro udržitelný rozvoj obcí, měst i regionů. Řešení této problematiky je vyjádřeno jako priorita v mnoha politikách a strategiích veřejných orgánů na státní, regionální i místní úrovni. Velmi podstatně se problematika brownfields dotýká Ministerstva životního prostředí. Vztahuje se totiž k otázkám ochrany životního prostředí a půdy a v neposlední řadě péče o krajinu.

Pro regeneraci nevyužitých ploch v České republice je nutná veřejná iniciativa a podpora. Jedná-li se o degradovaná území se sociálními a ekologickými problémy, jsou veřejné zásahy o to nutnější. Pro regenerace těchto ploch a objektů byly zpracovány politiky, koncepty nebo strategie, které vytvářejí rámcový plán pro zpracování programů rozvoje, jež mají návaznost na alokaci veřejné podpory. [1]

### **Státní politika životního prostředí SPŽP (2004 – 2010)**

„SPŽP je základním rámcem veřejné podpory, který vychází z potřeby reagovat na vývoj v předchozích letech, a který směřuje k větší integraci cílů hospodářských, sociálních a environmentálních politik, a na který je nutné navázat přechodem z dokumentu resortního k dokumentu respektujícímu požadavky udržitelného rozvoje.“ [1]

Brownfields se v Politice řadí k nejzávažnějším problémům životního prostředí v souvislosti s nedostatečnou ochranou zemědělského půdního fondu a volné krajiny. Analytická část politiky řadí tyto plochy mezi vážné hrozby udržitelného rozvoje. SPŽP neobsahuje přímo cíle týkající se regenerace brownfields, mohou se ale týkat cílů v prioritní ose věnované Udržitelnému využívání přírodních zdrojů, materiálovým tokům a nakládání s odpady.

### **Strategie udržitelného rozvoje ČR**

Strategie byla schválena v roce 2004. Tento dokument by měl být rámcový pro zpracování dalších koncepčních materiálů (sektorových politik, akčních programů) a měl by být důležitým východiskem pro strategické rozhodování v rámci jednotlivých resortů, a také pro meziresortní spolupráci a spolupráci se zájmovými skupinami.

Strategie je spíše formální dokument, velká část je věnována SWOT analýze v ekonomickém, sociálním a environmentálním pilíři. Problémem ekonomického pilíře je orientace nových investic „na výstavbu na zelené louce“ namísto na využívání zastavěných, již nevyužívaných a zdevastovaných ploch a objektů. Přetrvávající kontaminace půdy a horninového prostředí v některých městských aglomeracích, existence už jednou využívaných a zdevastovaných ploch je zase problémem environmentálního pilíře.

V opatřeních strategie se brownfields objevují zejména v souvislosti s potřebou odstraňování ekologických zátěží a v oblasti územního plánování při pořizování územních plánů, a to jak na úrovni krajů a obcí, tak při zpracování Politiky územního rozvoje ČR.

### Národní strategie regenerace brownfields

„Národní strategie regenerace brownfieldů“ byla zpracována na základě usnesení vlády k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón pro období od roku 2005 na území ČR. [22] Strategie vychází z pěti základních strategických dokumentů (Strategie udržitelného rozvoje, Strategie hospodářského růstu, Strategie regionálního rozvoje ČR, Politika územního rozvoje ČR a Státní politika životního prostředí ČR), je s nimi v souladu a dále specifikuje některé priority, úkoly a cíle v nich obsažené.

Její vizí je celkové ozdravení území, rozšíření podnikatelské nabídky, zlepšení životního prostředí a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území.

„Základním cílem Strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.“ [22]

### Střednědobé cíle (do roku 2013)

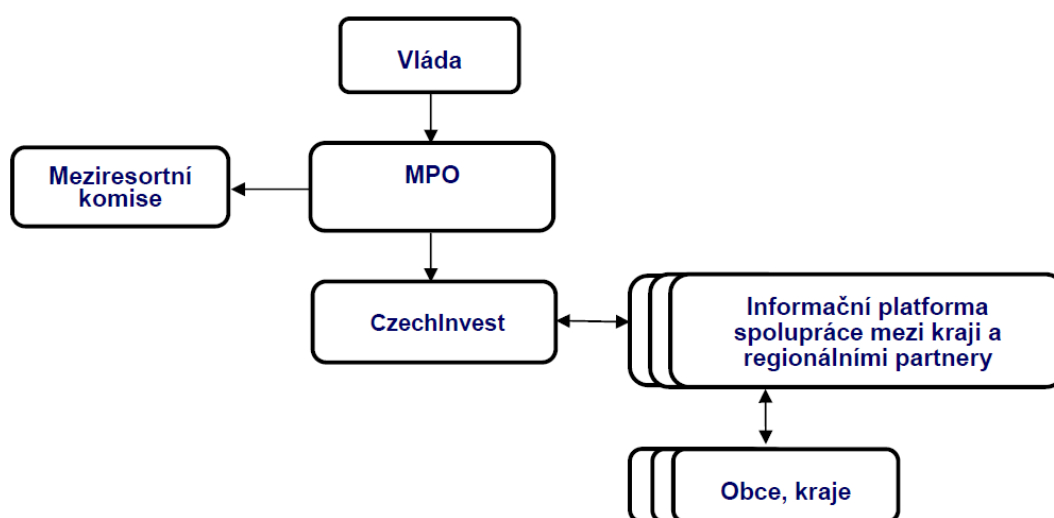
- *Maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007 – 2013.*
- *Využití maximálního objemu dostupných finančních prostředků z fondů EU. K dosažení je třeba kontroly předpokládaných projektů a analýzy vhodnosti projektů pro jednotlivé čerpání z fondů EU.*
- *Zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení).*
- *Přímá i nepřímá podpora smíšených projektů regenerace.*
- *Rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.*
- *Vzdělávání a školení pracovníků veřejné správy i široké veřejnosti v oblasti využívání prostředků z operačních programů.*

### Dlouhodobé cíle (za horizont roku 2013)

- *Snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje.*
- *Prevence vzniku brownfieldů.*
- *Zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách (tento cíl má jak střednědobý, tak dlouhodobý rozměr).*
- *Cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.*

- *Zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfieldů, podpora profesionálně řízené realizace regenerace.*

Aktéři zodpovědní za řešení problematiky regenerace brownfields v ČR jsou Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo financí. Spolupráce na místní a regionální úrovni je také velmi důležitá a to především z důvodu velkého počtu brownfieldů na území ČR a specifických podmínek v jednotlivých regionech ČR.



Obr 2.1: Platforma spolupráce (Zdroj: Národní strategie regenerace brownfieldů.

Zpracování: Vlastní)

### 3 Současný stav bývalého průmyslového areálu Unitex

V této kapitole bude krátce popsáno město Hulín, jeho historie, infrastruktura, ale především samotný areál, jeho historie, vznik a vývoj, důvody ukončení činnosti a zánik celého komplexu. Bude charakterizován současný stav areálu, tedy základní údaje o areálu, vlastnické poměry a stav jednotlivých budov.

#### 3.1 Město Hulín

Město Hulín leží ve Zlínském kraji v okrese Kroměříž. Z krajského hlediska lze jeho polohu vnímat jako výhodnou s ohledem na jeho polohu v rámci významné sídelní

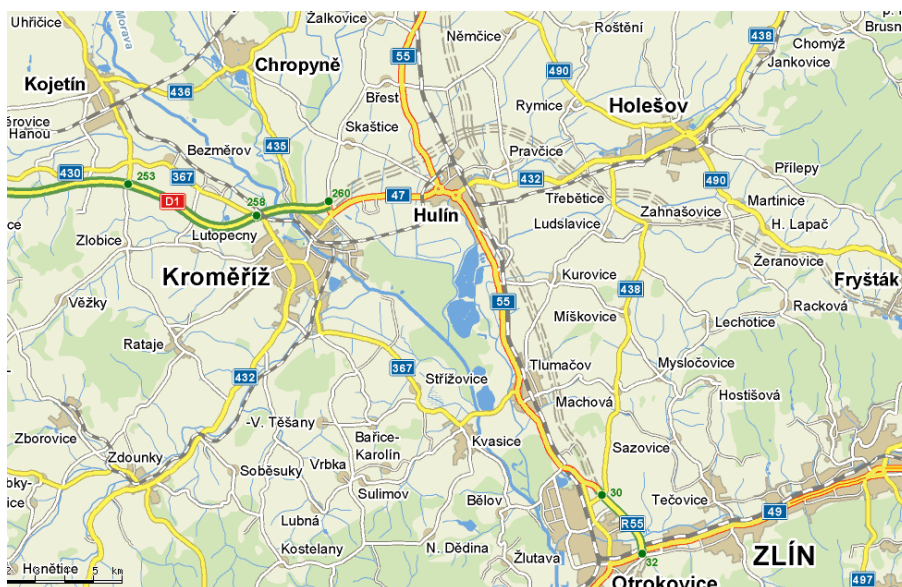
aglomerace tvořené městy Kroměříž, Hulín a Chropyně. Velkou výhodou je také poměrně krátká vzdálenost do krajského města Zlína. [13]

Z přírodního hlediska je poloha města dána jeho lokalizací v oblasti Hornomoravského úvalu. To ovlivňuje například předpoklady města pro zemědělskou produkci, možnost výstavby plošných i liniových staveb.

Hulín je významným sídelním centrem a kromě vlastního katastrálního území je správním střediskem i pro místní části Chrást'any a Záhlinice, které se staly součástí Hulína v roce 1990. V roce 2010 zde žilo 7 278 obyvatel. Katastrální výměra Hulína činí 32, 14 km<sup>2</sup>. [16]

Městem prochází silniční tah spojující město Přerov s městem Kroměříž či vedoucí dále do Zlína. Kromě silniční křižovatky je v Hulíně i významná železniční křižovatka. Hulínem procházejí železniční tratě na trase Přerov – Břeclav a Kojetín - Bystřice pod Hostýnem. Křižují se zde dvě značené lokální cyklostezky a vydat se po nich je možné do Kroměříže a dále podél, či proti toku řeky Moravy, anebo opačným směrem přes město Holešov do oblasti Hostýnských vrchů. [17]. Poloha města je znázorněna na obrázku 3. 1.

Ve městě má dlouhou tradici strojírenská výroba. Nejvýznamnějšími podniky jsou TOSHULÍN, a. s. a Pilana Tools a.s. Nejvýznamnějším kulturním místem je Kulturní klub, který svou činností rozvíjí četné kulturní a spolkové aktivity ve městě. Konají se zde plesy, festivaly, dámské jízdy a mnohé další kulturně-společenské akce. Sídlí zde fotbalový, volejbalový a gymnastický klub.



Obr 3. 1: Poloha města (Zdroj: <http://mapy.cz/>, Zpracování: Vlastní)

### 3.1.1 Historie města

Hulín byl založen na významné obchodní cestě a první zmínka o něm pochází z roku 1224, kdy bylo město majetkem Českého krále Přemysla Otakara I. V roce 1261 věnoval král Hulín olomouckému biskupovi Brunovi a obec se stává církevním majetkem. Koncem 13. století byla v Hulíně provedena rozsáhlá přestavba původní tvrze. Tvrz byla přestavěna na biskupský hrad a tento byl opevněn valy a příkopem. Hrad ve městě stál jen velmi krátce, poslední zmínka o něm je z roku 1322 a zřejmě nedlouho po tomto datu zcela zanikl. Někdy v tomto období byl Hulín povýšen na město. Obyvatelé města se živili především zemědělstvím a chovem dobytka. Ve čtyřicátých letech 19. století byla započata výstavba železnice. V roce 1882, kdy byly dostavěny všechny železniční trati, se stal Hulín významným železničním uzlem. V roce 1863 byl v Hulíně vystavěn cukrovar a nedaleko něj v roce 1910 vznikl ještě jeden cukrovar. Po roce 1945 byl mladší z cukrovarů přebudován na velkou strojírnu. Oba původní cukrovary jsou v současné době nevyužity a jsou v Databázi brownfields Zlínského kraje. Jeden z objektů se nachází v těsné blízkosti sídliště Družba. Jeho nové využití by mohlo výrazně ovlivnit život ve městě.

### 3.1.2 Infrastruktura a občanská vybavenost města

Občanská zařízení lze podle druhu činnosti rozdělit do různých skupin. Jde například o zařízení školská a výchovná, kulturní a osvětová, tělovýchovná a sportovní, ubytovací a stravovací a další.

V této kapitole nebude detailně popisována infrastruktura města, jež není předmětem mé práce. Protože mým návrhem bude výstavba bytového domu, sportovního centra a prostorů pro ostatní služby občanům města namísto chátrajícího areálu, budou popsány jak sportovní možnosti ve městě, tak i rozmístění služeb občanům ve městě.

## Sport

V Hulíně se nachází sportovní areál, který disponuje třemi herními plochami. Dvě z nich jsou travnaté, třetí je z umělého povrchu. Hřiště do léta roku 2007 lemovala škvárová atletická dráha. Ve druhé polovině roku však hřiště a dráha prošla rekonstrukcí za 15 milionů korun a dnes hřiště obíhá čtyřproudový (cílová rovinka 6 drah) tartanový ovál. Součástí sportoviště jsou i další sektory pro lehkou- a těžkoatletické disciplíny. Stojí zde také krytá tenisová hala, která je však ve velmi špatném stavu. Dříve zde byl umístěn také skatepark, ten

byl přesunut na hřiště k Základní škole. Zde se také nachází jeden tenisový kurt a jedno hřiště na volejbal.

Velmi oblíbeným místem lidí z širokého okolí je koupaliště s doprovodnými sportovními aktivitami, jako jsou minigolf nebo plážový volejbal.

Dalším místem jsou 2 tenisové kurty na Holešovské ulici, které lze využít i na volejbal. Z výčtu lze usoudit, že v Hulíně sice jsou místa, kde je možné se sportovně vyžít, ale převážně v letních měsících. Podle mého názoru zde chybí multifunkční sportovní areál, který by uspokojil všechny příznivce sportu ve městě.

## **Kultura**

Většinu společenských akcí ve městě pořádá Kulturní klub, který je asi nejvýznamnějším kulturním místem ve městě. Zastřešuje různé akce, jako Dámské jízdy, plesy pro dospělé i děti, svíčkové koncerty o Vánocích, v létě pak tradiční festivaly dechových orchestrů, Hulínské hudební léto a v neposlední řadě Svatováclavské hody. Také zde trénují mažoretky, probíhají taneční kroužky, schází se různé kluby, jako např. klub zahrádkářů, důchodců, ale i zdravotně postižených a mnoho dalších. Klub každoročně zajišťuje projekci Letního kina a provoz knihovny, kde se pořádá také spousta zajímavých besed a seminářů.

## **Zdravotnictví a sociální péče**

V Hulíně se nachází zdravotní středisko. Zde sídlí praktičtí lékaři pro dospělé i děti a stomatologická a gynekologická ambulance. Ve městě se nachází dva domy s pečovatelskou službou. V roce 2008 byl otevřen novější z nich, ve kterém je umístěno také fyziocentrum zaměřené na rehabilitaci. Na náměstí jsou k dispozici dvě lékárny.

## **Maloobchod**

V Hulíně se nachází menší maloobchodní provozovny se širokým sortimentem zboží. Především se jedná o prodejny potravin situované na náměstí a u větších sídlišť. Najdeme zde i specializované prodejny, jako jsou prodejna průmyslového zboží, prodejna stavebnin nebo autobazar. V roce 2010 byl v Hulíně otevřen supermarket Albert.

## **Bydlení**

Bytová zástavba v Hulíně a jeho místních částech je značně rozdílná. Centrální část města Hulína s historickým jádrem okolo náměstí Míru a ulicemi, které na něho navazují, je



charakteristická polyfunkční zástavbou a širokým zastoupením občanské vybavenosti. Další zástavba navazující na centrum je nízkopodlažní a je tvořena převážně rodinnými domky, nepřevyšujícími dvě nadzemní podlaží. [13] Převažující rodinná zástavba v jihovýchodní části města se začala formovat již na konci 19. století. Největší rozvoj výstavby zde proběhl ve 20. a 30. letech 20. století. Po roce 1945 začala výstavba zejména bytových domů v jihovýchodní části města, která byla na východě omezena železnicí, na jihu výrobním strojírenským areálem a na západě pátevní silnicí I/55. Jedná se o sídliště Sadová se 3 až 4 podlažní zástavbou v omezené míře doplňovanou občanskou vybaveností. Další sídliště tvořená bytovými domy vznikla v průběhu 70. a 80. let 20. století v ulicích Višňovce, Družba I. a Družba II. [13]

Po roce 2001 byla na území města realizována celá řada nových rezidenčních projektů. Patří mezi ně např. přestavba mládežnické ubytovny na bytový dům, která byla realizována v roce 2007. Objekt se nachází na ulici Wolkerova. V domě je 32 nových bytových jednotek řešených 2 + kk a 3 + kk. Parkovací místa jsou zřízena před budovou. Dalším projektem byla výstavba nového bytového domu POHODA, který realizovala společnost TOMA, a.s. V domě je vybudováno 39 bytových jednotek o velikostech 1 + kk až 3 + kk. Každý byt disponuje prostorným balkonem nebo terasou. Převažují startovací byty vhodné pro mladou generaci. Vybavení bytu odpovídá moderním trendům pro komfortní bydlení. Parkování pro obyvatele je zajištěno parkovacími místy u domu. Objekt se nachází na ulici Eduarda Světlíka nedaleko centra města. Ceny bytů se pohybují od 900 tisíc až po 2,3 miliónů korun. [9]

### 3.2 Historie areálu

Historie areálu sahá až do roku 1861, kdy olomoucký podnikatel začíná se stavbou budov budoucího cukrovaru. V Hulíně byla zřejmě vybrána vhodná lokalita s možností napojení na železniční síť na tehdejší okraji města, s dostatečným prostorem (cca 15 ha) a hlavně s přístupem k vodě s tehdy ještě neregulovanou řekou Rusavou, přímo strategicky spojenou mlýnským náhonem. Podle tehdejších kritérií téměř ideální prostor pro cukrovar s bohatým zázemím úrodné hanácké půdy.

Provoz byl zahájen roku 1863 a nadále dochází k pozvolnému růstu areálu. V roce 1847 přechází cukrovar do majetku SMC se sídlem v Olomouci. Pod něj spadal až do roku 1939, kdy byla německým vedením výroba zastavena. Cukrovar byl v letech 1925 až 1932 postupně rekonstruován a modernizován na zpracovatelskou kapacitu 8 500 g/den. Činnost nebyla přerušena ani v době krize, i když provoz byl značně omezován. Výroba se nakrátko

rozběhla ještě v letech 1945 – 1947, již však už jako znárodněného podniku pod názvem Cukrovar a rafinerie cukru v Hulíně, národní podnik. Po roce 1947 byl provoz definitivně ukončen a majetek cukrovaru byl začleněn do správy bývalého Rolnického akciového cukrovaru v Hulíně. Cukrovar pracoval po 82 kampaní a jeho činnost zahrnovala zpracování surového a následně výrobu jemného cukru a krystalu. Ve 30. letech zaměstnával asi 450 dělníků.

V období 2. světové války byl sklad surového cukru strategickým objektem a sloužil také jako sklad látek. Po zastavení činnosti byly budovy v roce 1950 odprodány a využívány jako republikový Ústřední sklad surové vlny, potřeb a náhradních dílů pro textilní průmysl podniku VLNAP. Později byl název změněn na UNITEX. Jako sklad textilních surovin areál sloužil až do roku 1990. Z důvodu privatizace byla jeho činnost ukončena. Roku 1994 přešel areál do rukou soukromého vlastníka.

Uvažovalo se také o demolici a následném zastavění plochy obytnými domy. K této realizaci došlo jen v severovýchodní části areálu, kde do míst bývalé ohrady zasahují panelové domy a obchodní dům.

### **3.3 Současný stav areálu**

Pro efektivní řešení problematiky konkrétního brownfieldu je třeba dobře zmapovat lokalitu, v níž se objekt nachází. Kromě základních údajů o areálu jsou důležité i vlastnické poměry vztahující se k areálu, technická infrastruktura, popis jednotlivých budov v areálu, jejich stáří, opotřebení a dosavadní využití.

#### **3.3.1 Základní údaje o areálu**

Areál je situován mezi ulicemi Eduarda Světlíka, Kostelní a Družba II. V centrální části města Hulína. V jeho těsné blízkosti se nachází sídliště Družba, Mateřská škola a Obchodní dům R Market. Velkou výhodou je dobrá dopravní dostupnost areálu, který se nachází v blízkosti silničního tahu spojující město Přerov s městem Kroměříž či vedoucí dále do Zlína. Po administrativně správní stránce náleží lokalita do Zlínského kraje.

Místně příslušným orgánem státní správy je Městský úřad Hulín. Podle znaleckého posudku číslo 5658/121-11 vyhotoveného 18. listopadu 2011 panem Ing. Ladislavem Frgalem v Kroměříži, je areál umístěn na pozemku parcelní číslo 2707. K areálu dále patří stavby na pozemcích s parcelními čísly 2718/1, 2708/1, 2708/2, 2708/3, 2709, 2711, 2713, 2663,

2706/57 a 2746. Pozemky jsou evidovány na základě výpisu z listu vlastnictví č. 10, katastrální území Hulín, okres Kroměříž. Areál o rozloze 2,2 ha tvoří 10 budov, jejichž zastavěná plocha činí 8 932 m<sup>2</sup>. Areál je napojen na všechny inženýrské sítě včetně plynu. Součástí areálu jsou venkovní úpravy – oplocení, vrata, vrátka, zpevněné asfaltové a betonové plochy, venkovní osvětlení apod. Kolem celého areálu je postavena zídka o výšce cca 3 m. Přístupová komunikace je zpevněná, tvar pozemku nepravidelný. Pozemek je rovinný. Ze dvou třetin vede okolo areálu veřejná komunikace. V areálu jsou dostatečně velké vnitřní komunikační prostory včetně odstavných ploch. Budovy jsou jedno, dvou a trojpodlažní. Některé budovy jsou zcela nevyužité, značně zchátralé a vyskytuje se zde mírná či bodová kontaminace. V současné době je areál pronajímán několika podnikatelským subjektům a je zde umístěn sběrný dvůr a třídírna odpadu RESO.

### **3.3.2 Vlastnické poměry**

Vlastníkem areálu je firma KOMERC SERVIS CZ s.r.o. se sídlem v Brně. Dne 1.1 2010 měl být areál převeden do vlastnictví města Hulína. Podle vyjádření vedoucího odboru správy majetku města Zdeňka Váni mělo město Hulín a firma KOMERC SERVIS CZ s.r.o. podepsat smlouvu o smlouvě budoucí, podle níž měla být firmě KOMERC SERVIS CZ s.r.o. zaplacená částka 14 mil. Kč a objekt měl být převeden na město. Zaplacen bylo, ale majetek do vlastnictví obce převeden nebyl. Firma požadovala dalších 5 mil., Kč, které bylo město ochotné zaplatit, ale od té doby firma záměrně způsobuje problémy a klade si požadavky, které není město schopno splnit.

### 3.3.3 Rozsah nemovitosti (Popis budov)



Obr 3.2: Katastrální mapa s vyznačením budov a pozemků (Zdroj: Ocenění nemovitosti pro účel úvěrového řízení č. 095/001/2001, Zpracování: Vlastní)

A - garáž pro lokomotivu

B - vrátnice

C - sklady

D - kanceláře

E - kotelna

F - dílna

G - sklad

H - skladová hala

I - sklad

J - sklad

K - sklad

#### Garáž pro lokomotivu – objekt A

Budova je postavena na vlastní parcele č. 2713. Jedná se o volně stojící jednopodlažní budovu o velikosti 100 m<sup>2</sup>, jejíž základy jsou z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou

zděné, obvodové stěny z cihelného zdiva v tloušťce do 45 cm. Budova byla postavena v roce 1961, je tedy stará 51 let. Prohlídkou byly zjištěny závady, kterými jsou poškozené fasádní omítky. Budova je nyní pronajímána firmě Harangozó. Předmětem podnikání je zednictví.

### **Vrátnice – objekt B**

Budova stojí na vlastní parcele č. 2713. Její základy jsou z prostého betonu. Její plocha je 40 m<sup>2</sup>. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, obvodové stěny z cihelného zdiva v tloušťce do 45 cm. Stěny jsou z hladké omítky, okna dřevěná, dveře hladké lakované, vrata dřevěná, podlahy PVC. Je zde rozvod vody a kanalizace. Budova je z roku 1967, je tedy stará 45 let.

### **Sklady – objekt C**

Budova je postavena na vlastní parcele č. 2707. Jedná se o trojpodlažní jednolodní halu, jejíž obvodové stěny jsou z cihelného zdiva v tloušťce do 105 cm, vnitřní nosné zdivo je zděné v tloušťce do 45 cm, stropy jsou železobetonové trámové. Podlaha je z betonové mazaniny. Vybavení tvoří elektroinstalace a vytápění. Technickou prohlídkou byly zjištěny závady, kterými jsou zejména poškozené venkovní omítky. Budova byla postavena roku 1910, je tedy stará 102 let. Odhadce k roku 2001 stanovil procento opotřebení na 65 %. Budova slouží jako skladovací prostory. Nájemci jsou firmy Batrading, Jánský, Elektromont, Tomsiva, Cipres filtr, SEMPRATERM a město Hulín, které zde má umístěnou hasičskou zbrojnici.

### **Kanceláře – objekt D**

Budovy C a D tvoří jeden funkční celek, pouze z hlediska jejich účelu jsou rozděleny na samostatné části. Budova je tedy stejně jako objekt C postavena na parcele č. 2707. Jedná se o jednolodní halu o zastavěné ploše 310 m<sup>2</sup>. Obvodové stěny jsou ze zdiva cihelného v tloušťce do 105 cm, fasáda je břízlit stříkaný nebo škrábaný, vnitřní nosné zdivo je zděné v tloušťce do 45 cm, stropy železobetonové trámové, podlaha je betonová mazanina, vybavení tvoří elektroinstalace a vytápění. Technickou prohlídkou byly zjištěny závady, kterými jsou zejména poškozené venkovní omítky. Budova byla postavena roku 1910, je tedy stará 102 let. Odhadce k roku 2001 stanovil procento opotřebení na 65 %. Budova slouží k administrativním účelům. Jsou zde umístěny kanceláře pro správce areálu a ostatní zaměstnance.

**Bývalá kotelna – objekt E**

Budova stojící na pozemku parcelní číslo 2708/1 má základy z prostého betonu, zděné svislé nosné konstrukce a obvodové stěny z cihelného zdiva v tloušťce do 45 cm. Vnější úpravu povrchu tvoří omítka ze stříkaného břizolitu, vnitřní úpravu stěn vápenná hladká omítka. Okna jsou jednoduchá ocelová, dveře hladké lakované a vrata ocelová. Podlaha je z betonové mazaniny. Je zde proveden světelný a motorový rozvod, rozvod vody, kanalizace i plynu. Budova byla postavena roku 1986, je tedy stará 26 let. K roku 2001 odhadce stanovil procento opotřebení na 18, 75 %. Budova není v současné době využita.

**Dílna – objekt F**

Budova je postavena na pozemku parcelní číslo 2708/1. Její základy jsou z prostého betonu, svislé nosné konstrukce jsou zděné, obvodové stěny jsou z cihelného zdiva v tloušťce do 45 cm. Vnější úpravu povrchu tvoří omítka ze stříkaného břizolitu, vnitřní úpravu stěn vápenná hladká omítka. Okna jsou jednoduchá ocelová, dveře hladké lakované a vrata ocelová. Podlaha je z betonové mazaniny. Je zde proveden světelný a motorový rozvod, rozvod vody, kanalizace i plynu. Budova byla postavena roku 1986, je tedy stará 26 let. K roku 2001 odhadce stanovil procento opotřebení na 18,75 %. Budova je v současné době pronajímána. Sídli zde firma Stolařství PECHA.

**Sklad – objekt G**

Budova je postavena na pozemku parcelní číslo 2708/1. Jedná se o jednolodní halu o zastavěné ploše 468 m<sup>2</sup>, jejíž obvodové stěny jsou z cihelného zdiva v tloušťce do 105 cm, fasáda je vápenná hladká nebo štuková. Vybavení tvoří elektroinstalace a vytápění. Prohlídkou byly zjištěny závady venkovní omítky. Budova je stará 102 let. Odhadce k roku 2001 stanovil procento opotřebení na 65 %. V současné době je hala využita pro komerční účely. Sídli zde Autoservis Tomáš Fojtíček a firma Krmiva Hulín.

**Skladová hala – objekt H**

Hala je postavena na vlastní parcele č. 2708/2. Jedná se o jednolodní halu o zastavěné ploše 1584 m<sup>2</sup> s krovem a plechovou střešní krytinou. Obvodové stěny jsou z ocelové kostry s oboustranným opláštěním, včetně izolace a podlaha je betonová s bezprašnou úpravou. Vybavení tvoří elektroinstalace a vytápění. Stáří haly je 26 let. V hale sídlí firma RESO – třídění a recyklace odpadů.

**Sklad – objekt I**

Jednopolní hala o zastavěné ploše 377 m<sup>2</sup> je postavena na vlastní parcele č. 2708/3. Náleží k ní sklad č. 2. Obvodové zdi jsou z cihelného zdiva v tloušťce do 60 cm, fasáda je vápenná hladká nebo štuková, vnitřní zdivo je zděné, podlaha betonová s bezprašnou úpravou a střešní krytina je z plechu bez zateplení. Vybavení tvoří elektroinstalace a vytápění. Budova byla postavena před 102 lety, k roku 2001 podle odhadce činilo procento opotřebení 65 %. Budova dříve sloužila jako skladové prostory, v současnosti se nevyužívá.

**Sklad – objekt J**

Hala stojí na vlastní parcele č. 2711. Jedná se o jednolodní halu o zastavěné ploše 1973 m<sup>2</sup>. Obvodové stěny jsou z cihelného zdiva v tloušťce do 105 cm, fasáda je vápenná hladká nebo štuková, vnitřní nosné zdivo je zděné, podlaha betonová a střešní krytina plechová bez zateplení. Budova pochází z roku 1870, je tedy stará celých 142 let. Vzhledem k jejímu stáří je ve špatném technickém stavu. Jsou poškozeny omítky, obvodové stěny, krov i krytina. K roku 2001 bylo odhadcem stanoveno opotřebení na 67,5 %. Hala dříve sloužila ke skladování, v současné době je pronajímána firmám KOVOLINE, s.r.o. – výroba a výstavba reklamních panelů a výstavba ocelových hal, Velkoobchod TOMSIVA, s.r.o. – zahrádkářské potřeby a Dřevopal s.r.o. – stolařství.

**Sklad – objekt K**

Budova je postavena na pozemku s parcelním číslem 2709. Její zastavěná plocha činí 267 m<sup>2</sup>. Základy jsou postaveny z prostého betonu, svislé konstrukce jsou zděné, obvodové stěny jsou z cihelného zdiva v tloušťce do 45 cm. Vnější úpravu povrchu tvoří omítka ze stříkaného břizolitu, vnitřní úpravu stěn vápenná hladká omítka. Budova byla postavena roku 1910, je tedy stará 102 let. Odhadce k roku 2001 stanovil procento opotřebení na 67,5 %. K budově náleží také bývalý sklad PHM. V současné době se plánuje její demolice. Děje se tak z důvodu chátrání a velmi špatného technického stavu.

Výše uvedené údaje o jednotlivých budovách jsou čerpány z Ocenění č. 095/001/2001, které mi bylo poskytnuto vedoucím odboru správy majetku města panem Zdeňkem Váňou. Ocenění nemovitosti pro účel úvěrového řízení ke dni 20. 10. 2001 vypracoval Ing. Michal Filégr. Novější ocenění zatím zpracováno nebylo.

## 4 Návrh možného využití areálu

### 4.1 Bytový dům a sportovní centrum Oáza

Podle průzkumu, který byl proveden na portálu [www.hulin.cz](http://www.hulin.cz) a následnými konzultacemi s pracovníky městského úřadu, kteří mi mimo jiné poskytli i potřebné materiály, byl vytvořen návrh regenerace tohoto území. Řešení spočívá v demolici některých značně zchátralých objektů a následné výstavbě bytového domu, sportovního centra, dětského hřiště a víceúčelového sportovního hřiště. Součástí návrhu jsou také 2 parkoviště, stavba pozemních a pěších komunikací a sadové úpravy.

Podle územního plánu města Hulína, který byl schválen v roce 1994 a v roce 2003 byla schválena jeho 3. změna, je území vymezeno pro průmyslovou výrobu a sklady (lehký průmysl). Bylo by tedy nutné požádat o změnu územního plánu, poté by bylo území vymezeno pro bydlení a občanskou vybavenost.

Nově navržený dům bude navazovat na již stávající bytovou zástavbu, která se v bezprostřední blízkosti areálu nachází. V blízkosti domu bytové zástavby je navrženo dětské hřiště nejen pro místní obyvatele. Dále je zde navrženo oplocené víceúčelové hřiště pro basketbal, fotbal, či jiné sportovní aktivity, park s lavičkami a ostatní infrastrukturou pro příjemné posezení a odpočinek. Samozřejmě zde nesmí chybět parkoviště. To bude k dispozici jak obyvatelům domu, tak návštěvníkům sportovního centra. Do přízemí bytového domu budou soustředěny služby, jako kadeřnictví, kosmetika, nehtové studio, které jsou jinak ve městě rozptýleny. Objekt je rozlehlý, nachází se v centrální části města Hulína v bezprostřední blízkosti sídliště Družba a bytových domů, proto je lokalita shledána jako velmi vhodná. Sportovní areál tohoto typu se v Hulíně nenachází, proto si myslím, že by to obyvatelé města a blízkých vesnic ocenili. V Hulíně by tak vznikl plnohodnotný areál vhodný jak pro pohodlné bydlení, tak i pro příjemné trávení volného času.

Pro připomenutí je níže předloženo původní schéma i schéma s navrhovanými úpravami. Protože je areál rozsáhlý a nachází se v něm více budov, bude pro lepší zřetelnost a pochopení postupováno podle jednotlivých budov, která jsou vyznačena v legendě v nově navrženém schématu.





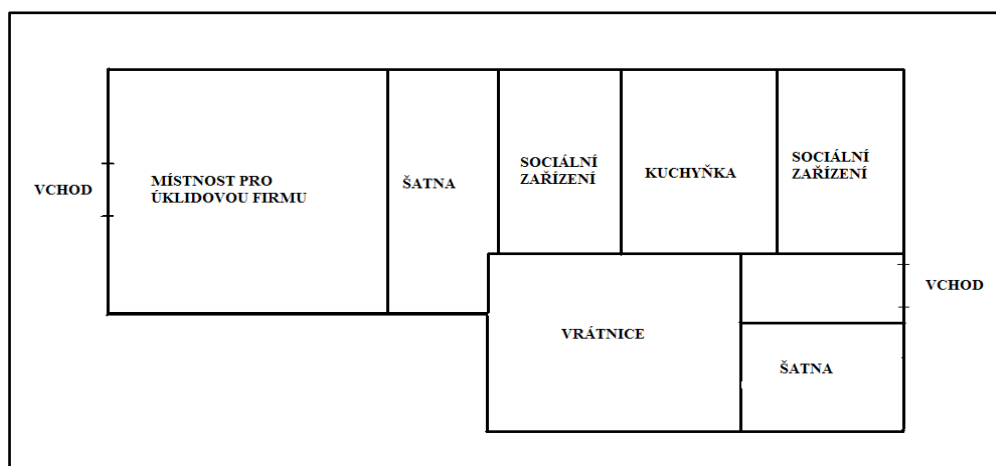
Obr 4. 1: Původní schéma a schéma s navrhovanými úpravami (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.1 Vrátnice

Při vstupu do areálu po pravé straně stojí objekty A a B – bývalá vrátnice a garáž pro lokomotivu. Protože vrátnice je prvním místem, se kterým se člověk při vstupu do areálu setká, měla by budit dobrý dojem. Je tedy nutné objekt zrekonstruovat. Záměrem je tedy provedení rekonstrukce objektu vrátnice s ohledem na zachování hlavních prostorových vazeb.

V prostoru vrátnice bude mít své sídlo vrátný a úklidová firma. V objektu je tedy nutné vybudovat místnost pro vrátného, zázemí pro úklidovou firmu, šatny, kuchyňku a sociální zařízení. Úklidová firma bude mít na starost úklid prostor bytového domu, sportovního centra, parkoviště, dětského hřiště a parkové výsadby, zkrátka všech prostor uvnitř areálu. Součástí vrátnice budou i závory.

Vrátnice bude v provozu 24 hodin denně. V nočních hodinách budou mít do areálu povolen vstup pouze obyvatelé bytového domu nebo zaměstnanci. Ti se do objektu dostanou pomocí čipové karty.

**Dispoziční řešení vrátnice:**

*Obr 4.2: Návrh dispozičního řešení vrátnice (Zdroj: vlastní zpracování)*

Plochy jednotlivých funkčních prostor vrátnice by mohly být následující:

- Místnost pro vrátného 30 m<sup>2</sup>,
- Šatna 1 15 m<sup>2</sup>,
- Šatna 2 15 m<sup>2</sup>,
- Místnost pro úklidovou firmu 40 m<sup>2</sup>,
- Sociální zařízení 10 m<sup>2</sup>,
- Ostatní prostory, chodba 30 m<sup>2</sup>.

**Náklady na rekonstrukci vrátnice**

Plocha budovy je 140 m<sup>2</sup> a celkový obestavěný prostor činí cca 540 m<sup>3</sup>. Pro určení ceny byl dle stavebních standardů [11] zvolen typ JKSO 801.65 budovy vrátnic, strážnic (včetně závor), kdy průměrná cena činí 5 992 Kč/m<sup>2</sup>. Protože vrátnice již postavená je a je zapotřebí pouze její rekonstrukce, po konzultaci se stavitelem byla určena cena nižší, a to 5 092 Kč/m<sup>2</sup>. Orientační cena na rekonstrukci vrátnice tedy činí **712 880 Kč**. Uváděná cena je cena bez DPH.

Při stanovování ceny je nutné brát v úvahu odchylku od skutečné ceny až 25 %. Cena se odvíjí od technické a technologické náročnosti realizace stavby a podle standardu nebo nadstandardu jejího vybavení. Je proto nutné počítat s běžnou odchylkou, která je + - 15 %. To platí i pro dále stanovené ceny. V tabulce 4.1 jsou vypsány jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl na celkových nákladech. Tabulka 4.2 obsahuje náklady na vybavení jednotlivých místností objektu vrátnice a jejich podíl na celkových nákladech.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Příčky a dělicí stěny	7,80	55 604,64
Střecha	5,50	39 208,40
Krytina střechy	22,00	156 833,60
Povrchy vnitřních stěn - omítky a malby	6,00	42 772,80
Povrchy vnějších stěn - omítky, zateplení fasády	42,00	299 409,60
Dveře	12,00	85 545,60
Okna	2,80	19 960,64
Elektroinstalace	1,20	8 554,56
Zařízení staveniště	0,70	4 990,16
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>712 880,00</b>

Tab 4. 1: Náklady na rekonstrukci vrátnice (Zdroj: Vlastní zpracování)

Název	Počet kusů	Cena (Kč)	Celkem (Kč)
<b>Místnost pro úklidovou firmu</b>			<b>11 800</b>
Skříň	1	7 400	7 400
Sedací souprava	1	3 200	3 200
Ostatní doplňky			1 200
<b>Vrátnice</b>			<b>19 800</b>
Stůl	1	2 450	2 450
Židle	1	1 250	1 250
Počítač	1	14 600	14 600
Ostatní doplňky			1 500
<b>Šatny</b>			<b>48 400</b>
Skříňka	10	4 200	42 000
Sedací souprava	2	3 200	6 400
<b>Sociální zařízení</b>			<b>44 500</b>
Sprchový kout	2	6 000	12 000
Umyvadlo	2	7 200	14 400
WC	2	6 800	13 600
Pisoár	2	1 700	3 400
Ostatní doplňky			1 100
<b>Kuchyňka</b>			<b>12 900</b>
Kuchyňská linka	1	8 500	8 500
Sedací souprava	1	3 200	3 200
Ostatní doplňky			1 200
<b>Celkem</b>			<b>137 400</b>

Tab 4. 2: Náklady na vybavení vrátnice (Zdroj: Vlastní zpracování)

Náklady na rekonstrukci vrátnice činí 712 880 Kč a náklady na vybavení vrátnice 137 400 Kč. Celkové náklady jsou tedy propočteny na **850 280 Kč**.

#### 4.1.2 Bytový dům

Budovy C a D, na jejichž místě je navržen třípodlažní bytový dům, dříve sloužily jako sklady látek. Jelikož byly postaveny před více než 100 lety a jsou značně zchátralé, je nutná demolice těchto objektů. Podle stavitele, se kterým byl tento záměr konzultován, by její rekonstrukce byla až příliš složitá a nákladná. Demolicí těchto budov tak vznikne nový prostor pro bytovou zástavbu. K bytovému domu budou přivedeny přípojky vody, kanalizace a tepla a v okolí domu budou provedeny obslužné chodníky, terénní úpravy s ozeleněním a oplocení.

Do objektu bytového domu budou soustředěny převážně malometrážní byty, které jsou také označovány jako startovací. Jsou určeny převážně pro mladě lidi a mladé rodiny s dětmi. Jejich charakteristickými vlastnostmi jsou provizornost a nízké pořizovací náklady. Přesto to mohou být velmi zajímavé interiéry plné neobyčejných nápadů.

Bytový dům bude členěn na dvě samostatné sekce, kdy každá bude mít svůj vlastní vchod s bezbariérovým přístupem. Navrhovaný dům má tři nadzemní podlaží s 30 byty, z nichž každý bude mít velká okna a prostornou lodžii. Budou zde projektovány byty o dispozicích 1 + kk, 2 + kk a 3 + kk s plochou místností v rozsahu od 40 do 75 m<sup>2</sup>. Vybavení bytů bude odpovídat moderním trendům pro komfortní bydlení.

Každý byt bude vybaven vstupními dveřmi, plovoucími podlahami a plastovými okny. Objekt bude mít vlastní kotelnu a ústřední vytápění jednotlivých bytů, všechny byty budou vybaveny kuchyňskou linkou, včetně sporáku, digestoře, dřezu i baterie. Koupelny budou vybavené vanou, umyvadlem a WC. V domě budou instalovány zvonky s domácím telefonem, rozvod společné televizní antény a internetu s možností připojení pevné telefonní linky. Parkování pro obyvatele bude zajištěno parkovacími místy u domu. V blízkosti bytového domu se bude nacházet i dětské hřiště pro nejmenší a pro ty starší víceúčelové hřiště pro provozování nejrůznějších druhů sportů.

#### **Dispoziční řešení domu:**

Přízemí: 8 bytů 1 + kk, 2 byty 2 + kk, kolárna, kočárkárna, hala, výtah, schodiště, chodba, kadeřnictví, kosmetika, nehtové studio, obchod s potravinami.

První patro: 6 bytů 1 + kk, 4 byty 2 + kk, 1 byt 3 + kk, hala, výtah, schodiště a chodba.

Druhé patro: 4 byty 1 + kk, 3 byty 2 + kk, 2 byty 3 + kk, výtah, schodiště a chodba.

**Náklady na stavbu bytového domu**

Název	MJ	Množství	Cena/MJ	Celkem (Kč)
Demolice	m <sup>3</sup>	16 790,00	274,00	4 600 460,00
Odvoz sutí a vybouraných hmot na skládku do 1 km	t	0,00	262,50	0,00
Příplatek k přesunu sutí za každých dalších 1000 m	t	0,00	21,70	0,00
Uložení na skládku	t	0,00	290,00	0,00
Drcení odpadu ze zdiva	t	7 178,20	88,00	631 681,60
Drcení odpadu z betonu prostého	t	1 392,10	112,00	155 915,20
<b>Celkem</b>				<b>5 388 056,80</b>

*Tab 4. 3: Náklady na demolici (Zdroj: Vlastní zpracování)*

Po demolici drtící a třídící zařízení suť podrtí a vytrídí se dle jednotlivých materiálů (zdivo, prostý beton). Vzniklý recyklát se podrobí zkouškám o zdravotní nezávadnosti. Pokud je shledán zdravotně nezávadným, může se suť použít jako kamenivo pro podsypy do podkladových vrstev komunikací, parkovišť, dětského a víceúčelového hřiště a při stavbě bytového domu. Suť se tedy nemusí odvážet na skládku a tím se citelně sníží náklady. Cena za demolici zahrnuje i pronájem bouracích strojů a mzdy pracovníků.

Nově postavený dům bude mít dle výpočtů rozlohu přibližně 6 200 m<sup>3</sup>. Podle stavebních standardů [11] byl pro stavbu zvolen typ JKSO 803.14 - Bytový dům 1 - 4 podlaží s občanským vybavením, kdy cena na stavbu činí 4 934 Kč/m<sup>3</sup>. Náklady na stavbu bytového domu budou tedy činit cca **30 590 800 Kč**. V tabulce 4.4 jsou zobrazeny náklady na jednotlivé stavební úpravy a procenta, jakými se tyto stavební úpravy podílejí na celkových nákladech na stavbu. Uvedené ceny jsou ceny bez DPH.

Název	Podíl na nákladech (%)	Cena (Kč)
Základy včetně výkopů	8,50	2 600 218,00
Hydroizolace spodní stavby	0,60	183 544,80
Svislé nosné a obvodové konstrukce	9,50	2 906 126,00
Příčky a dělicí stěny	0,80	244 726,40
Stropní konstrukce	13,50	4 129 758,00
Balkóny	0,80	244 726,40
Schodiště	1,00	305 908,00
Střecha	3,80	1 162 450,40
Krytina střechy	2,50	764 770,00
Povrchy vnitřních stěn - omítky, malby	5,00	1 529 540,00
Povrchy vnitřních stěn - obklady, izolace	1,40	428 271,20
Povrchy vnějších stěn - omítky, zateplení fasády	5,80	1 774 266,40
Podhledy montované	0,60	183 544,80
Dveře vnitřní	3,80	1 162 450,40
Dveře vnější	0,30	91 772,40
Okna, balkonové dveře	6,40	1 957 811,20
Podlahy	11,50	3 517 942,00
Vodovod vnitřní	2,60	795 360,80
Kanalizace vnitřní	1,00	305 908,00
Zařizovací předměty	2,20	672 997,60
Rozvody ÚT	4,00	1 223 632,00
Zdroj tepla, ohřev vody	2,00	611 816,00
Klimatizace, vzduchotechnika	0,05	15 295,40
Elektroinstalace	2,20	672 997,60
Hromosvod	0,20	61 181,60
Slaboproudé rozvody	1,00	305 908,00
Mříže, bezpečnostní rolety	0,05	15 295,40
Výtahy, plošiny	1,90	581 225,20
Okapové chodníky, předložené schody	0,20	61 181,60
Vybavení kuchyní, vestavěné skříně	6,00	1 835 448,00
Inženýrská činnost	0,80	244 726,40
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>30 590 800,00</b>

Tab 4. 4: Náklady na stavbu bytového domu (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.3 Dětské hřiště

Nalevo od bytového domu je navrženo dětské hřiště, které zajistí bezpečné hraní dětí. Dětská hřiště mají velký význam především pro rozvoj dětí v předškolním i školním období. Obohacují dětem život, rozvíjí jejich motorické dovednosti a zároveň dopomáhají k navozování sociálních kontaktů nejen s vrstevníky ale i s dětmi rozdílného věku.

K realizaci dětského hřiště je třeba pozemek zrekultivovat a oplotit. Bude zde vysazena tráva, keře a stromy. Mnou navržená sestava dětského hřiště obsahuje věž

se skluzavkou, vahadlovou houpačku, řetězovou dvojhoupačku s podestou a skluzavkou, šplhací sestavu, pískoviště, lavičky a odpadkový koš. Je obsažena v Příloze 1. Uvedené ceny jsou ceny bez DPH a bez montáže. Všechny navrhované hračky nabízí bezpečné a veselé hraní dětí. Každý hrací prvek dětského hřiště musí splňovat evropskou bezpečnostní normu ČSN EN 1176.

Pro vybudování dětského hřiště je nutné nejprve zdemolovat objekty E, F, G a I a demontovat objekt H. Všechny zmíněné objekty do území vymezeného pro dětské hřiště sice nezasahují, ale nebylo pro ně zde nalezeno vhodné využití. Zastavěné plochy objektů jsou: E – 623 m<sup>3</sup>, F – 552 m<sup>3</sup>, G – 2 223 m<sup>3</sup> a I – 1 457 m<sup>3</sup>. Celková obestavěná plocha objektů činí tedy 4 855 m<sup>3</sup>.

Skladová hala H, která slouží třídírně odpadů firmy RESO, je ocelová s plechovou střešní krytinou. Není novinkou, že jednou postavenou montovanou halu lze po odborné demontáži přepravit na jiné místo, upravit, postavit a znovu užívat. V České republice existuje trh s těmito již jednou použitými halami, který má své obvyklé účastníky. Jsou to zájemci o prodej nebo koupi starších hal, obchodníci, zprostředkovatelé, poradci v tomto podoboru a specializované montážní. Opětovné využívání ocelových konstrukcí je jednou ze zásadních cest investičních úspor ve stavebnictví. Lze proto považovat existenci takového trhu v našem podnikatelském prostředí za užitečnou, ekonomicky opodstatněnou a tedy žádoucí.

Je proto navržena demontáž haly s tím, že veškerý demontovaný materiál bude moci být znovu použit a hala může být buďto nabídnuta k prodeji jiné firmě, nebo být pouze přemístěna na jiné, vhodnější místo.

#### Náklady na stavbu dětského hřiště

Název	MJ	Množství	Cena/MJ	Celkem (Kč)
Demolice	m <sup>3</sup>	4 855,00	274,00	1 330 270,00
Odvoz sutí a vybouraných hmot na skládku do 1 km	t	2 768,00	262,50	726 600,00
Příplatek k přesunu sutí za každých dalších 1000 m	t	2 768,00	21,70	1 141 246,00
Uložení na skládku	t	2 768,00	290,00	802 720,00
Drcení odpadu ze zdiva	t	0,00	88,00	0,00
Drcení odpadu z betonu prostého	t	0,00	112,00	0,00
<b>Celkem</b>				<b>4 000 836,00</b>

Tab 4. 5: Náklady na demolici (Zdroj: Vlastní zpracování)

Nejbližší skládka je skládka Depoz ve Zdounkách vzdálených cca 20 km. Uvedené ceny jsou ceny bez DPH.

Název	MJ	Množství	Cena za MJ	Celkem (Kč)
Rozebrání haly	m <sup>2</sup>	1 485	350	519 750
Naložení a složení	m <sup>2</sup>	1 485	250	371 250
<b>Celkem</b>				<b>891 000</b>

Tab 4. 6: Náklady na demontáž haly (Zdroj: Vlastní zpracování)

Navrhované dětské hřiště se bude rozkládat na ploše velké 400 m<sup>2</sup>. Na stavbu dětského hřiště byl dle stavebních standardů [11] zvolen typ JKSO 823.33 - Plochy hřišť (dětská), kdy je průměrná cena na stavbu a materiál stanovena na 2 360 Kč/m<sup>2</sup>. V této ceně jsou zahrnuty kromě stavebních prací a rekultivace pozemku i jednotlivé hrací prvky dětského hřiště. Celkové náklady na realizaci dětského hřiště jsou odhadnuty na **944 000 Kč**. Uvedená cena je cena bez DPH.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Základy včetně výkopů	10	94 400
Doplňkové stavby	48	453 120
Chodníky a zpevněné plochy	42	396 480
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>944 000</b>

Tab 4. 7: Náklady na stavbu dětského hřiště (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.4 Víceúčelové hřiště

Jak už bylo zmíněno výše, bývalý sklad (objekt K) je ve velmi špatném technickém stavu a je uvažováno o jeho demolici. Po demolici a odvozu sutí je navrženo pozemek využít pro stavbu víceúčelového sportovního hřiště. Velikou výhodou těchto sportovišť je, že na jedné ploše lze kombinovat několik druhů sportů, jako např. tenis, volejbal, basketbal, florbal, nohejbal, házená i další míčové hry. Další výhodou je spatřována v tom, že je mohou využívat všechny generace a slouží převážně většině sportovně založeného obyvatelstva. Na své si tedy přijdou jak děti, tak dospělí.

Multifunkční hřiště o rozměrech 33 x 15 m bude mít polyuretanový povrch. Jeho součástí bude oplocení s mantinelem. Hřiště bude oploceno nylonovými sítěmi na ocelové konstrukci do 4 m výšky s mantinelem z fošen do 1 m. V ploše budou osazena pouzdra pro sloupky na síť, kotvení branek a ostatní doplňky. V obvodové konstrukci oplocení budou



osazeny desky s koši pro košíkovou. Dva vstupy na herní plochu budou z delší strany hřiště na straně k místní komunikaci, vstupy budou provedeny jako dvířka v oplocení.

Hřiště bude přístupné všem od 10 – 22 hod. za poplatek 150 Kč na hodinu. Rezervace bude možné provádět u správce objektu nebo u vrátného.

#### Náklady na stavbu víceúčelového hřiště

Název	MJ	Množství	Cena/MJ	Celkem (Kč)
Demolice	m <sup>3</sup>	816,00	274,00	223 584,00
Odvoz sutí a vybouraných hmot na skládku do 1 km	t	465,00	262,50	122 063,00
Příplatek k přesunu sutí za každých dalších 1000 m	t	465,00	21,70	191 720,00
Uložení na skládku	t	465,00	290,00	134 850,00
Drcení odpadu ze zdiva	t	0,00	88,00	0,00
Drcení odpadu z betonu prostého	t	0,00	112,00	0,00
<b>Celkem</b>				<b>672 217,00</b>

Tab 4. 8: Náklady na demolici (Zdroj: Vlastní zpracování)

Dle stavebních standardů [11] byl pro plochu víceúčelového hřiště zvolen typ JKSO 823.39 - Plochy pro tělovýchovu nekryté, kdy cena činí 2 263 Kč/m<sup>2</sup>. Hřiště má rozměry 33 x 15 m, jeho rozloha je tedy 495 m<sup>2</sup>. Výsledná cena se bude pohybovat okolo **1 120 185 Kč**. Uvedená cena je cena bez DPH. Tabulka 4.9 obsahuje jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl na celkových nákladech na stavbu daného objektu.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Zemní práce	3,00	33 605,55
Základy a zvláštní zakládání	15,00	168 027,75
Komunikace	3,00	33 605,55
Ostatní konstrukce, bourání	20,00	224 037,00
Úpravy povrchu, podlahy	1,00	11 201,85
Trubní vedení	6,00	67 211,10
Staveništní přesun hmot	4,00	44 807,40
Podlahy ze syntetických hmot	48,00	537 688,80
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>1 120 185,00</b>

Tab 4. 9: Náklady na stavbu víceúčelového hřiště (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.5 Sportovní centrum

Budova J je obdélníkového tvaru se sedlovou střechou. Budova je dlouhá 81 m, široká 24,5 m a vysoká 6 m. Její výměra je 1973 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor činí 11 838 m<sup>3</sup>. Byla proto shledána jako ideální pro vybudování sportovního centra, které bude nabízet bohaté vyžití v mnoha sportovních odvětvích. Bude se zde nacházet volejbalové hřiště, 2 squashová hřiště, tělocvična vhodná pro cvičení zumby, fitboxu, aerobiku nebo jiných tanečních sportů, posilovna, spinning, dva venkovní tenisové kurty, menší relaxační centrum s vířivou vanou a saunou a dvě solária.

Hlavním cílem návrhu je vybudování moderního centra se širokou nabídkou služeb pro aktivní trávení volného času a odpočinek, a to formou pohybových aktivit. Toto centrum bude svým návštěvníkům nabízet širokou škálu sportovních rekreačních služeb, vycházejících z moderního pojetí zdravého životního stylu. V této souvislosti je na místě zmínit zjištění Světové zdravotnické organizace (WHO), že na zdravotní stav populace má rozhodující vliv přiměřený a pravidelný pohyb. Pro tento účel jsou pak nejvhodnější multifunkční zotavná zařízení pro pohybovou aktivitu a relaxaci, určená pro nejširší veřejnost.

Realizací sportovního centra dojde i ke zlepšení stavu a vybavenosti infrastruktury města pro sport a volný čas. To povede k rozvoji a zkvalitnění občanské vybavenosti a rozvoji volnočasových aktivit pro obyvatelé města Hulína a zatraktivnění města pro jeho občany.

#### Popis a dispoziční řešení sportovního centra

Po levé straně od vchodových dveří se bude nacházet recepce, bar a malé posezení. Vstupní hala s recepcí bude mít plochu cca 250 m<sup>2</sup>. Pracovník recepce bude mít na starost rezervace, vydávání klíčů od šaten, půjčování různého sportovního nářadí, (míče, pátky, rakety), přijímání plateb, prodej drobných předmětů, jako jsou různé výživové produkty, krémy na opalování, prodej nápojů, apod.

Dětský koutek se bude nacházet v bezprostřední blízkosti recepce. Bude sloužit k tomu, aby si maminky nebo rodiče mohly zajít např. zacvičit nebo do solária, zatímco si děti budou hrát pod dohledem profesionální animátorky. Bude velký asi 25 m<sup>2</sup>.

Do centrální části budovy budou soustředěny šatny se sprchami a WC. Do centrální části budou umístěny z toho důvodu, aby se z nich návštěvník pohodlně a rychle dostal do každé části sportovního centra. Šatny, sprchy a WC budou mít rozlohu cca 160 m<sup>2</sup>.

V blízkosti recepce na ploše 30 m<sup>2</sup> budou umístěna i 2 pohodlná, luxusní a silná solária.

V uzavřeném komplexu budou moci návštěvníci využít menší relaxační centrum (cca 80 m<sup>2</sup>) s vířivou vanou, saunou a s ochlazovacím bazénem, a to vše v absolutním soukromí.

Sportovní centrum bude disponovat také posilovnou velkou cca 200 m<sup>2</sup>, která bude vybavena špičkovými posilovacími stroji. Posilovací stroje budou poskládány tak, aby uspokojily co nejširší okruh návštěvníků. Vedle čistě silových strojů zde budou umístěny i stroje se zaměřením na dámskou část klientely, takže na své si tu přijde opravdu každý. Nejen začátečníkům zde bude k dispozici vyškolený trenér, který sportovním nadšencům poradí, jak tvarovat postavu, zhubnout nebo zlepšit fyzickou kondici.

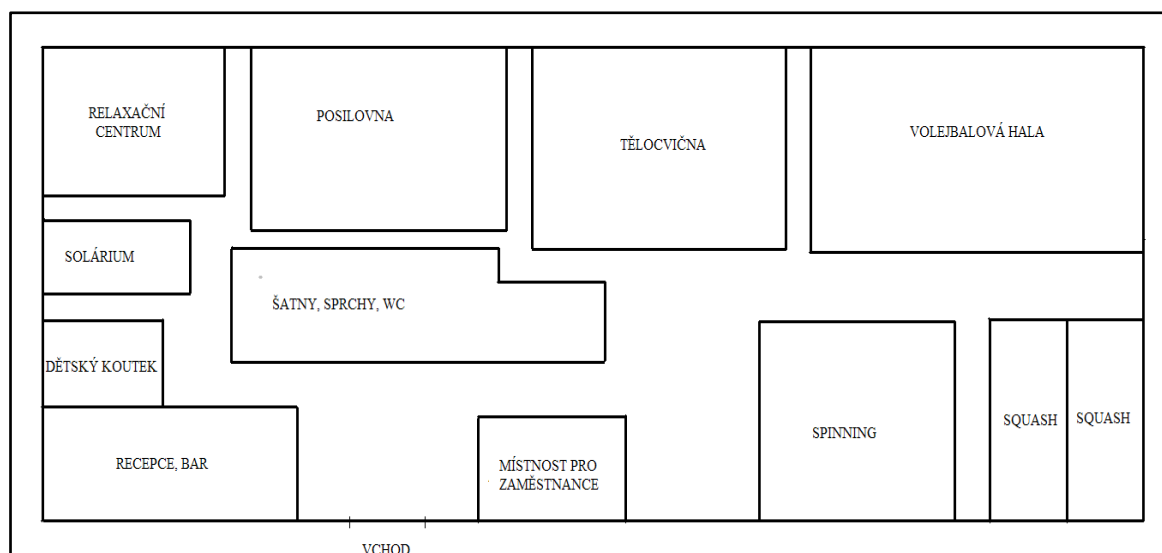
Vedle posilovny se bude nacházet malá tělocvična (cvičební sál) o rozloze cca 280 m<sup>2</sup>, která bude sloužit pro cvičení zumby, fitboxu nebo aerobiku. Zumba je v poslední době velmi oblíbeným tanečním fitness programem, především pro svou veselost a hravost. Kvalitně vedená lekce je prospěšná nejen tělu, ale výrazně ovlivňuje i psychiku, kdy cvičenci zažívají endorfinové opojení. Fitbox je skupinové, zábavné a energeticky vysoce účinné cvičení na speciálně upravených boxovacích totemech, při kterém ve stejný okamžik klienti nacházejí hudbu, motivaci, kondici, zábavu a psychickou uvolněnost. V posledních letech jsou zumba i fitbox velmi vyhledávanými sportovními aktivitami, a to především u žen. K dispozici zde bude celkem 12 boxovacích totemů.

Volejbalová hala bude sloužit nejen ke hraní volejbalu, ale i badmintonu, nohejbalu a jiných sálových sportů. Z celého prostoru sportovního centra zaujímá největší rozlohu (cca 360 m<sup>2</sup>). Hřiště na volejbal musí být minimálně 18 metrů dlouhé a 9 metrů široké.

V areálu se budou nacházet i dva squashové kurty. Squash je hra pro dva nebo čtyři hráče podobná ricochetu. Hraje se na uzavřeném hřišti speciálními raketami a míčkem na squash. V posledních pár letech se stala velmi oblíbenou a spoustou lidí vyhledávanou sportovní aktivitou. Squashový kurt je dlouhý 9,75 m a široký 6,40 m. Protože se zde budou nacházet dva, musí zaujímat rozlohu alespoň 140 m<sup>2</sup>.

Ve druhé tělocvičně budou probíhat hodiny spinningu. Spinning patří mezi aerobní cvičení, kdy si každý jezdec volí svou zátěž dle svých možností a cílů, tempo určuje rytmus hudby. Tento mladý sport probíhá pod vedením profesionálních lektorů. Celkem bude v tělocvičně k dispozici 15 spinningových kol. Tělocvična o rozloze 150 m<sup>2</sup> bude disponovat i nářadovnou.

V objektu sportovního centra nesmí chybět také místnost pro zaměstnance, která bude sloužit i jako skladovací a úklidová místnost. Ostatní prostory – chodby budou velké cca 270 m<sup>2</sup>. Návrh dispozičního řešení sportovního centra ukazuje obrázek 4.3.



Obr 4.3: Návrh dispozičního řešení sportovního centra (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### Navrhované dispoziční řešení sportovního centra:

- Volejbalové hřiště 360 m<sup>2</sup>
- Squashová hřiště 140 m<sup>2</sup>
- Tělocvična 280 m<sup>2</sup>
- Posilovna 200 m<sup>2</sup>
- Spinning 150 m<sup>2</sup>
- Relaxační centrum 80 m<sup>2</sup>
- Solárium 30 m<sup>2</sup>
- Vstupní hala, recepce 250 m<sup>2</sup>
- Dětský koutek 25 m<sup>2</sup>
- Šatny, sprchy, WC 160 m<sup>2</sup>
- Místnost pro zaměstnance 30 m<sup>2</sup>
- Ostatní prostory, chodba 268 m<sup>2</sup>

#### Náklady na stavbu sportovního centra

Dle stavebních standardů [11] byl zvolen typ JKSO 802. 2 - Haly pro tělovýchovu, kdy průměrná cena na stavbu a materiál činí 5 482 Kč/m<sup>3</sup>. Protože budova, kde je sportovní centrum navrženo, je již postavena a bude zapotřebí pouze její rekonstrukce, byla po konzultaci se stavitelkem stanovena cena nižší, a to 4 950 Kč/m<sup>3</sup>. Celkový obestavěný prostor budovy činí 11 838 m<sup>3</sup>. Náklady na stavbu sportovního centra byly jednoduchým propočtem stanoveny na částku **58 598 100 Kč**. Náklady na vybavení sportovního centra,

kteřé jsou vyčísleny v tabulce 4.11, se skládají z nákladů na vybavení recepce, jež zahrnují náklady na bar, lednice, stůl, nábytek, počítač, stoly a židle, náklady na dětský koutek zahrnují náklady na jednotlivé hrací prvky, ze kterých je dětský koutek složen a náklady na solárium zahrnují náklady na 2 kusy solárií a nábytek. Náklady na relaxační centrum zahrnují náklady na vířivou vanu, saunu, ochlazovací bazének a lehátka, vybavením posilovny jsou myšleny jednotlivé posilovací stroje, jako jsou krosové a eliptické trenažéry, běžecké trenažéry, rotopedy, stopery, veslovací stroje, činky a ostatní posilovací nástroje. Vybavení tělocvičny zahrnuje 12 boxovacích totemů, rukavic a žíněnky a vybavení spinningu 15 spinningových kol a stereo techniku spinningu.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Hydroizolace spodní stavby	2,50	1 464 952,50
Svislé nosné a obvodové zděné konstrukce	19,50	11 426 629,50
Příčky a dělicí stěny	2,50	1 464 952,50
Stropní konstrukce	6,20	3 633 082,20
Střecha	15,00	8 789 715,00
Povrchy vnějších stěn	1,80	1 054 765,80
Povrchy vnitřních stěn - omítky malby	3,20	1 875 139,20
Podhledy montované	0,50	292 990,50
Dveře vnitřní	0,80	468 784,80
Dveře vnější	0,30	175 794,30
Podlahy	5,20	3 047 101,20
Vodovod	1,60	937 569,60
Kanalizace vnitřní	0,70	410 186,70
Zařizovací předměty	1,00	585 981,00
Rozvod ÚT	11,20	6 562 987,20
Klimatizace, vzduchotechnika	7,20	4 219 063,20
Instalace plynu	0,80	468 784,80
Elektroinstalace	5,40	3 164 297,40
Požární zabezpečení	0,90	527 382,90
Zabezpečovací zařízení	7,60	4 453 455,60
Přípojka kanalizace	2,10	1 230 560,10
Přípojka plynu	0,30	175 794,30
Zařízení staveniště	0,10	58 598,10
Povrchy vnitřních stěn - obklady, izolace	0,90	527 382,90
Zemní práce při montážích	0,90	527 382,90
Projektové práce	1,80	1 054 765,80
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>58 598 100,00</b>

Tab 4. 10: Náklady na stavbu sportovního centra (Zdroj: Vlastní zpracování)

Název	Počet kusů	Cena (Kč)	Celkem (Kč)
<b>Recepce</b>			<b>168 900</b>
Recepční stůl a nábytek	1	39 900	39 900
Židle	2	1 800	3 600
Počítač	2	14 600	29 200
Tiskárna	1	5 900	5 900
Bar	1	39 900	39 900
Lednice	2	6 000	12 000
Vybavení baru	1	9 500	9 500
Stoly	5	2 300	11 500
Židle	20	620	12 400
Ostatní doplňky			5 000
<b>Dětský koutek</b>			<b>17 900</b>
Dětský stůl a židle	2	3 800	7 600
Nafukovací hrad	1	5 300	5 300
Plastový domeček	1	2 500	2 500
Plastová skluzavka	1	1 700	1 700
Ostatní doplňky			800
<b>Solárium</b>			<b>281 100</b>
Solárium	2	138 500	277 000
Stolek	1	1 600	1 600
Křeslo	1	1 200	1 200
Ostatní doplňky			1 300
<b>Relaxační centrum</b>			<b>186 000</b>
Vířivá vana	1	96 000	96 000
Sauna	1	39 900	39 900
Ochlazovací bazén	1	32 000	32 000
Lehátko	5	2 800	14 000
Sociální zařízení	1	4 100	4 100
<b>Posilovna</b>			<b>261 300</b>
Posilovací stroje			214 200
Ostatní posilovací nástroje			15 300
Plazmová televize	2	15 900	31 800
<b>Tělocvična</b>			<b>120 700</b>
Boxovací totem	12	6 600	79 200
Stereo technika	1	36 700	36 700
Ostatní doplňky			4 800
<b>Spinning</b>			<b>198 550</b>
Spinningová kola	15	10 790	161 850
Stereo technika	1	36 700	36 700
<b>Celkem</b>			<b>1 234 450</b>

Tab 4. 11: Náklady na vybavení sportovního centra (Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové náklady na stavbu a vybavení sportovního centra se budou pohybovat okolo **59 832 550 Kč**.

#### 4.1.6 Parkoviště 1

U samotného vstupu do areálu se po levé straně od vrátnice nachází sběrný dvůr. Protože by sběrný dvůr vedle bytového domu nebudil dobrý dojem, je nutné navrhnout jiné, vhodnější řešení. Tento prostor by se podle mého názoru mohl nejlépe využít jako parkoviště. Rozkládá se na ploše větší než 500 m<sup>2</sup>, leží ihned vedle bytového domu a přímo navazuje na komunikaci a zpevněné plochy.

Dle norem musí být u parkoviště s více než 20 a méně než 40 místy vyhrazena 2 parkovací místa pro invalidy. [26] Obyčejné parkovací místo musí mít 2, 5 m na šířku a 3,5 m na délku. Parkovací místo pro invalidy 3, 5 m na šířku a 4, 5 m na délku. Protože je v bytovém domě 30 bytů, je zde navrženo celkem 30 parkovacích stání, přičemž 28 obyčejných parkovacích míst a 2 parkovací místa pro invalidy. Parkovací místa budou umístěna po obvodu parkoviště.

#### Náklady na stavbu parkoviště

Na stavbu parkoviště byl dle stavebních standardů [11] vybrán typ JKSO 822.2 - Komunikace pozemní (parkoviště), kdy cena bez DPH činí 1 682 Kč/m<sup>2</sup>. Je – li uvažováno o tom, že rozměry parkoviště jsou 25 x 20 m, tedy 500 m<sup>2</sup>, bude se výsledná cena bez DPH pohybovat okolo **841 000 Kč**.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Zemní práce	11	92 510
Komunikace	60	504 600
Doplňující práce na komunikaci	12	100 920
Staveništní přesun hmot	13	109 330
Vedlejší rozpočtové náklady	4	33 640
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>841 000</b>

Tab 4. 12: Náklady na stavbu parkoviště (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.7 Parkoviště 2

Parkoviště 2 bude postaveno u sportovního centra. Jak je ze schématu zřejmé, navazuje na pěší i pozemní komunikaci. Parkoviště bude projektováno stejným způsobem, po obvodu. Jeho kapacita bude 45 parkovacích míst. Dle norem musí mít parkoviště s více než 40 parkovacími místy vyhrazeno 5 % míst pro invalidy. [26] V našem případě jsou to stejně jako u prvního parkoviště 2 parkovací místa.

### Náklady na stavbu parkoviště

Na stavbu parkoviště byl dle stavebních standardů [11] vybrán typ JKSO 822.2 - Komunikace pozemní (parkoviště), kdy cena bez DPH činí 1 682 Kč/m<sup>2</sup>. Je – li uvažováno s tím, že rozměry parkoviště jsou 50 x 15 m, tedy 750 m<sup>2</sup>, bude výsledná cena bez DPH činit cca **1 261 500 Kč**.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Zemní práce	11	138 765
Komunikace	60	756 900
Doplňující práce na komunikaci	12	151 380
Staveništní přesun hmot	13	163 995
Vedlejší rozpočtové náklady	4	50 460
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>1 261 500</b>

Tab 4. 13: Náklady na stavbu parkoviště (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.8 Tenisové kurty

Tenisové kurty jsou součástí sportovního centra, kde jsou navrženy dvě tenisové plochy, oplocené drátěným plotem, se dvěma vstupy v oplocení.

Celkové rozměry tenisových kurtů jsou 21,94 m x 48,54 m, o výměře plochy 1 065 m<sup>2</sup>. Rozměr jednotlivých kurtů je 10,97 x 23,77 m. Tenis se hraje na hřišti, jehož povrch je travnatý, asfaltový, antukový nebo může být pokryt umělým trávnikem. Mnou navržené tenisové kurty budou antukové. Jedná se o levnější variantu, která není tak nákladná na údržbu jako např. umělý povrch. Oplocení tenisových kurtů bude drátěné z nosných ocelových sloupků. Do oplocení mezi kurty budou vsazeny dvě ocelové brány.

### Náklady na stavbu tenisových kurtů

Dle stavebních standardů [11] byl pro tenisové kurty zvolen typ Plochy pro tělovýchovu nekryté (tenisové kurty) - JKSO 823.39, kdy cena činí 2 263 Kč/m<sup>2</sup>. Rozloha tenisových kurtů je 1 065 m<sup>2</sup>. Náklady na realizaci tenisových kurtů budou činit cca **2 410 095 Kč**. Uvedená cena je cena bez DPH.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Základy včetně výkopů	9,00	216 908,55
Oplocení	35,00	843 533,25
Chodníky a zpevněné plochy	56,00	1 349 653,20
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>2 410 095,00</b>

Tab 4. 14: Náklady na stavbu tenisových kurtů (Zdroj: Vlastní zpracování)



#### 4.1.9 Pozemní komunikace

Pozemní komunikace bude navazovat na komunikaci z ulic Eduarda Světlíka, Kostelní a Družba II. Bude postavena způsobem, jakým je znázorněna na schématu výše. Existující komunikace je betonová, ale není v dobrém technickém stavu. Nově vybudovaná pozemní komunikace bude dlouhá cca 160 m a široká 6 m, což je norma pro místní komunikaci o dvou jízdnicích pruzích.

#### Náklady na stavbu pozemní komunikace

Plocha pozemní komunikace bude cca 960 m<sup>2</sup>. Pro tento typ stavby je dle stavebních standardů [11] vybrán typ JKSO 822.2 - Komunikace pozemní, kde je uvedena cena 1 682 Kč/m<sup>2</sup> (kryt monolitický betonový). Odhadovaná cena na stavbu pozemní komunikace je **1 614 720 Kč**. Výčet všech pracovních činností na stavbu pozemní komunikace a jejich podíl na nákladech znázorňuje tabulka 4.15.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Zemní práce	16,00	258 355,20
Základy, zvláštní zakládání	3,00	48 441,60
Svislé konstrukce	3,00	48 441,60
Vodorovné konstrukce	0,50	8 073,60
Komunikace	58,00	936 537,60
Úpravy povrchu, podlahy	1,00	16 147,20
Trubní vedení	0,50	8 073,60
Ostatní konstrukce, bourání	11,00	177 619,20
Staveništní přesun hmot	3,50	56 515,20
Izolace proti vodě	0,30	4 844,16
Živičné krytiny	0,10	1 614,72
Vnitřní kanalizace	0,10	1 614,72
Vnitřní vodovod	0,10	1 614,72
Konstrukce zámečnické	0,50	8 073,60
Elektromontáže	0,10	1 614,72
Montáže ocelových konstrukcí	2,30	37 138,56
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>1 614 720,00</b>

Tab 4. 15: Náklady na stavbu pozemní komunikace (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.10 Pěší komunikace

Dále je nutné vybudovat pěší komunikaci, která umožní přístup pro pěší od parkoviště k dětskému hřišti, víceúčelovému hřišti a bytovému domu a od bytového domu k parkovišti

u sportovního centra a odtud ke sportovnímu centru a tenisovým kurtům. Zajistí tak propojení všech objektů v areálu.

Pěší komunikace bude dlouhá 190 m a široká 2, 5 m, její rozloha bude tedy činit celkem 475 m<sup>2</sup>.

#### Náklady na stavbu pěší komunikace

Pro komunikaci byl dle stavebních standardů [11] vybrán opět typ JKSO 822.2 - Komunikace pozemní, kdy cena při použití materiálu č. 4 kryt monolitický betonový činí 1 682 Kč/m<sup>2</sup>. Pro pěší komunikaci bude ale použit materiál č. 3 kryt dlážděný, kdy cena tohoto materiálu je uvedena 800 Kč/m<sup>2</sup>. Náklady na stavbu pěší komunikace uvnitř areálu se bude pohybovat okolo **380 000 Kč**. Popis jednotlivých pracovních činností, které budou zapotřebí pro vybudování pěší komunikace a jejich podíl na nákladech jsou uvedeny v tabulce 4.16.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Zemní práce	7,00	26 600,00
Svislé konstrukce	0,30	1 140,00
Vodorovné konstrukce	3,00	11 400,00
Komunikace	80,50	305 900,00
Úpravy povrchu, podlahy	0,10	380,00
Ostatní konstrukce, bourání	1,00	3 800,00
Staveništní přesun hmot	8,00	30 400,00
Konstrukce zámečnické	0,10	380,00
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>380 000,00</b>

Tab 4. 16: Náklady na stavbu pěší komunikace (Zdroj: Vlastní zpracování)

#### 4.1.11 Sadové úpravy

Světle zelenou barvou je na schématu vyznačeno pole, které vyznačuje zatravněnou plochu. Bude kolem a napříč celým areálem. Dále jsou zde vyznačeny také keře a stromy. Sadové úpravy budou provedeny na ploše velké cca 11 500 m<sup>2</sup> a to založením a doplněním nebo rekonstrukcí trávníků a výsadbou stromů jako ochranného protihlukového charakteru podél bytového domu, dále výsadbou nízkých stromů a keřů podél komunikace, v prostoru dětského a víceúčelového hřiště a kolem sportovního centra.

Před zahájením výsadbových prací bude provedena úprava terénu, navezení a rozprostření humusu v tloušťce vrstvy 150 - 200 mm. Zpevněné plochy a zeleň budou

odděleny betonovými obrubníky, stromy kotveny pomocí kůlů. Veškeré plochy budou osety travním semenem.

Celkem bude vysázeno 20 ks nových listnatých stromů výšky max. 5 - 7 m a 300 ks okrasných keřů do 1,5 - 2,0 m.

### Náklady na sadové úpravy

Dle Katalogu stavebních objektů, který je k nalezení na internetovém portálu [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz) byl pro tyto úpravy zvolen typ JKSO 823.27 – Úpravy parkové, včetně příslušných úprav terénu, kdy cena se pohybuje okolo 170 Kč/m<sup>2</sup>. Cena zahrnuje úpravy terénu, navezení a rozprostření humusu, zatravnění i výsadbu stromů a křovin. Celkové náklady jsou odhadnuty na **1 955 000 Kč**. V tabulce 4.17 jsou uvedeny stavební úpravy a jejich podíl na celkových nákladech.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Zemní práce	95	1 857 250
Vedlejší rozpočtové náklady	5	97 750
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>1 955 000</b>

*Tab 4. 17: Náklady na stavbu pěší komunikace (Zdroj: Vlastní zpracování)*

## 4.2 Sumarizace nákladů

Po zpracování návrhu, popisu stavebních úprav, které budou zapotřebí k uskutečnění návrhu vykonat, a výpočtu všech nákladů na realizaci jednotlivých objektů, bude následovat sumarizace celkových nákladů a zhodnocení návratnosti investice. V tabulce níže jsou uvedeny jednotlivé objekty, které byly v rámci diplomové práce navrženy, jejich cena a podíl na celkových nákladech.

Název	Podíl na nákladech (%)	Celkem (Kč)
Demolice	<b>8,92</b>	<b>10 061 110</b>
Demontáž	0,80	891 000
Vrátnice	0,75	850 280
Bytový dům	<b>27,13</b>	<b>30 590 800</b>
Dětské hřiště	0,84	944 000
Víceúčelové hřiště	0,99	1 120 185
Sportovní centrum	<b>53,06</b>	<b>59 832 550</b>
Parkoviště 1	0,75	841 000
Parkoviště 2	1,12	1 261 500
Tenisové kurty	2,14	2 410 095
Pozemní komunikace	1,43	1 614 720
Pěší komunikace	0,34	380 000
Sadové úpravy	1,74	1 955 000
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>112 752 240</b>

Tab 4. 18: Sumarizace nákladů (Zdroj: Vlastní zpracování)

Jak je vidět z tabulky 4.18, celkové náklady na realizaci návrhu budou činit **112 752 240 Kč**. Je více než zřejmé, že největší podíl na nákladech má sportovní centrum, které se na nich podílí až 53,06 %. Dále následuje bytový dům. Jeho podíl na nákladech je více než 27%. Je to zřejmé, ale jistě ne překvapující. Jedná se totiž zároveň o investice, u kterých se očekává kromě vysokých vstupních nákladů i vysoký výnos a počítá se s tím, že investice se v několika málo letech navrátí a bude tedy výhodné ji realizovat.

Demolice, která se na nákladech podílí téměř 9 %, je také velmi nákladná, ale protože je objekt tak rozsáhlý a některé budovy v natolik špatném technickém stavu, nepřipadá v úvahu jiné řešení. Ty budovy, které jsou v dobrém stavu a jejich demolice by nutná nebyla, nezapadají do mého návrhu, tedy nebylo pro ně nalezeno vhodné využití.

### 4.3 Návratnost investice

Doba návratnosti (doba úhrady, doba splatnosti) investičního projektu je doba, za kterou se investice splatí z peněžních příjmů, které poskytne. Návratnost je tudíž dána tím rokem životnosti investice, v němž platí rovnost:

$$KV = \sum_{n=1}^{DN} PP_n \quad \text{jednodušeji:} \quad \sum_{n=1}^{DN} (Z_n + O_n)$$

kde:

$KV$  kapitálové výdaje na pořízení investice,

$PP_n$  roční peněžní příjmy vytvářené investicí v jednotlivých letech její životnosti,

$Z_n$  roční zisk z investice v jednotlivých letech její životnosti,

$O_n$  roční odpis z investice v jednotlivých letech její životnosti,

$n$  jednotlivá léta životnosti investice,

$DN$  doba návratnosti investice.

Aby bylo možné do vzorce dosadit a zjistit tak dobu návratnosti, je třeba znát kromě kapitálových výdajů na pořízení investice, které se rovnají celkovým nákladům, tedy **112 752 240 Kč**, i roční zisk z investice v jednotlivých letech její životnosti a roční odpis z investice v jednotlivých letech její životnosti. Protože zisk je rozdíl výnosů a nákladů, je zapotřebí zjistit jak výnosy, tak náklady. Pro výpočet uvádím dvě varianty, které mohou nastat.

#### Varianta 1

Jako první varianta byla zvolena ta lepší možnost, tedy že všech 30 bytů bytového domu bude prodáno svým majitelům hned v prvním roce, prodejnost bude tedy 100% a návštěvnost sportovního centra i víceúčelového hřiště bude 70%.

#### Varianta 2

Druhá, horší varianta je ta, kdy se v prvním roce prodá pouze 70 % bytů a zbylých 30 % bude pronajímáno a návštěvnost sportovního centra a víceúčelového hřiště nebude činit 70 %, nýbrž 50 %. Využito bude tedy pouze 50 % z jeho celkové kapacity. To samozřejmě citelně sníží výnosy a předpokládá se, že se prodlouží i doba návratnosti. Náklady totiž zůstanou stejné.

### Výnosy

Při odhadu počtu zákazníků sportovního centra je počítáno s tím, že sportovní centrum bude otevřeno 12 hodin denně včetně víkendů a státních svátků v době od 10:00 – 22:00 hod. Při určování cen jednotlivých sportovních aktivit se vycházelo z analýzy 3 sportovních center v blízkosti města Hulína, přesněji v Kroměříži a Holešově. Uváděné ceny jsou tedy jejich průměrem. Při určování cen je brán ohled na velikost města i na skutečnost, že se jedná o nově vybudované sportovní centrum.

Pro výpočet ročních tržeb byly denní tržby násobeny počtem dní v roce, tedy 365. Výjimkou byly pouze tenisové kurty, které jsou násobeny 245 dny. Počítá se s tím, že nebudou provozovány v zimních měsících.

Tabulka 4.19 zobrazuje výnosy sportovního centra za den a rok při 70% návštěvnosti.

Název	Cena/hod. (Kč)	Počet zák./den	Tržby/den (Kč)	Tržby/rok (Kč)
Posilovna	50	42	2 100	766 500
Volejbal/badminton	190	8	1 520	554 800
Relaxační centrum	350	8	2 800	1 022 000
Zumba	60	28	1 680	613 200
Aerobik	60	28	1 680	613 200
Fitbox	80	25	2 000	730 000
Spinning	90	31	2 790	1 018 350
Squash	160	17	2 720	992 800
Tenis	150	16	2 400	588 000
Solárium	540	50	27 000	9 855 000
Bar	15	253	3 795	1 385 175
<b>Celkem</b>			<b>50 485</b>	<b>18 139 025</b>

Tab 4. 19: Výnosy sportovního centra – varianta 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Z tabulky je zřejmé, že denní výnos sportovního centra při 70% návštěvnosti je odhadován na **50 485 Kč** a roční výnos celkem na **18 139 025 Kč**.

Tabulka 4.20 ilustruje výnosy sportovního centra za den a rok při 50% obsazenosti.

Název	Cena/hod. (Kč)	Počet zák./den	Tržby/den (Kč)	Tržby/rok (Kč)
Posilovna	50	30	1 500	547 500
Volejbal/badminton	190	6	1 140	416 100
Relaxační centrum	350	6	2 100	766 500
Zumba	60	20	1 200	438 000
Aerobik	60	20	1 200	438 000
Fitbox	80	18	1 440	525 600
Spinning	90	22	1 980	722 700
Squash	160	12	1 920	700 800
Tenis	150	12	1 800	441 000
Solárium	540	36	19 440	7 095 600
Bar	15	182	2 730	996 450
<b>Celkem</b>			<b>36 450</b>	<b>13 088 250</b>

Tab 4. 20: Výnosy sportovního centra – varianta 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Při 50% obsazenosti sportovního centra budou činit denní výnosy **36 450 Kč** a roční výnosy **13 088 250 Kč**.

Následující tabulky nám ukazují výnosy z prodeje bytů a nebytových prostor pro kadeřnictví, kosmetiku, nehtové studio a obchod s potravinami pro obě dvě varianty. Ceny bytů jsou určeny dle cen bytů v nově postavených bytových domech ve městě Hulíně a okolí.

Byt	Cena (Kč)	Počet	Celkem (Kč)
1 + kk	1 100 000	18	19 800 000
2 + kk	1 600 000	9	14 400 000
3 + kk	1 900 000	3	5 700 000
<b>Celkem</b>		<b>30</b>	<b>39 900 000</b>

Tab 4. 21: Výnosy z prodeje bytů – varianta 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Byt	Cena (Kč)	Počet	Celkem (Kč)
1 + kk	1 100 000	14	15 400 000
2 + kk	1 600 000	6	9 600 000
3 + kk	1 900 000	1	1 900 000
<b>Celkem</b>		<b>21</b>	<b>26 900 000</b>

Tab 4. 22: Výnosy z prodeje bytů – varianta 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Byt	Cena (Kč)	Počet	Celkem/měsíc (Kč)	Celkem/rok (Kč)
1 + kk	4 500	4	18 000	216 000
2 + kk	5 300	3	15 900	190 800
3 + kk	6 000	2	12 000	144 000
<b>Celkem</b>		<b>9</b>	<b>45 900</b>	<b>550 800</b>

Tab 4. 23: Výnosy z pronájmu bytů (Zdroj: Vlastní zpracování)

Název	Cena/m <sup>2</sup> (Kč)	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Celkem/měsíc (Kč)	Celkem/rok (Kč)
Kadeřnictví	90	50	4 500	54 000
Kosmetika	90	40	3 600	43 200
Nehtové studio	90	60	5 400	64 800
Obchod	90	50	4 500	54 000
<b>Celkem</b>			<b>18 000</b>	<b>216 000</b>

Tab 4. 24: Výnosy z pronájmu nebytových prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)

Název	Cena (Kč)
Prodej	39 900 000
Pronájem	216 000
<b>Celkem</b>	<b>40 116 000</b>

Tab 4. 25: Celkové výnosy z prodeje a pronájmu – varianta 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové výnosy z bytového domu se při 1. variantě rovnají výnosům z prodeje bytů a výnosům z pronájmu nebytových prostor. Činí celkem **40 116 000 Kč**.

Název	Cena (Kč)
Prodej bytů	26 900 000
Pronájem bytů	550 800
Pronájem nebytových prostor	216 000
<b>Celkem</b>	<b>27 666 800</b>

Tab 4. 26: Celkové výnosy z prodeje a pronájmu – varianta 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Nastane-li horší varianta, tedy že prodáno bude pouze 70 % bytů a ostatní byty si obyvatelé domu pouze pronajmou, budou celkové roční výnosy z prodeje bytů a pronájmu bytových i nebytových prostor činit celkem **27 666 800 Kč**.

Další výnos, který je možné do celkových výnosů zahrnout, je výnos z pronájmu víceúčelového hřiště. Hřiště bude zpoplatněno částkou 150 Kč/hod. nezávisle na počtu lidí,



který si ho pronajme. V první variantě je návštěvnost opět určena na 70 %. Uvažujeme-li, že hřiště si bude možné pronajmout 12 hodin denně, jsou denní výnosy vyčísleny na **1 200 Kč**. Roční výnosy jsou násobeny číslem 245 a činí celkem **294 000 Kč**.

Název	Cena/hod. (Kč)	Počet zák./den	Tržby/den (Kč)	Tržby/rok (Kč)
Pronájem hřiště	150	8	1 200	294 000

Tab 4. 27: Výnosy z pronájmu víceúčelového hřiště – varianta 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Název	Cena/hod. (Kč)	Počet zák./den	Tržby/den (Kč)	Tržby/rok (Kč)
Pronájem hřiště	150	6	900	220 500

Tab 4. 28: Výnosy z pronájmu víceúčelového hřiště – varianta 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Z tabulky 4.28 lze vyčíst, že při 50% obsazenosti víceúčelového hřiště budou denní výnosy činit **900 Kč** a roční výnosy **220 500 Kč**.

Celkové výnosy jsou shrnuty v následujících tabulkách. Ty nám nezobrazují pouze objekty, ze kterých plyne nějaký výnos, nýbrž všechny objekty, které se podílejí na celkových nákladech mého návrhu.

Název	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
<b>Bytový dům</b>	40 116 000	216 000	216 000	216 000	216 000
<b>Víceúčelové hřiště</b>	294 000	294 000	294 000	294 000	294 000
<b>Sportovní centrum</b>	18 139 025	18 139 025	18 139 025	18 139 025	18 139 025
<b>Vrátnice</b>	0	0	0	0	0
<b>Dětské hřiště</b>	0	0	0	0	0
<b>Parkoviště 1</b>	0	0	0	0	0
<b>Parkoviště 2</b>	0	0	0	0	0
<b>Pozemní komunikace</b>	0	0	0	0	0
<b>Pěší komunikace</b>	0	0	0	0	0
<b>Sadové úpravy</b>	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>58 549 025</b>	<b>18 649 025</b>	<b>18 649 025</b>	<b>18 649 025</b>	<b>18 649 025</b>

Tab 4. 29: Celkové výnosy – varianta 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Je zřejmé, že při 100% prodeji bytů v prvním roce a při 70% návštěvnosti sportovního centra a víceúčelového hřiště se budou celkové výnosy v prvním roce pohybovat okolo

**58 549 025 Kč** a v dalších letech okolo **18 649 025 Kč**. Nastane-li druhá varianta, výnosy v prvním roce budou **40 975 550 Kč** a v dalších letech **14 075 550 Kč**. To je téměř o 30 % méně, než při první variantě. Tato situace je popsána v tabulce 4.30.

Název	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
<b>Bytový dům</b>	27 666 800	766 800	766 800	766 800	766 800
<b>Víceúčelové hřiště</b>	220 500	220 500	220 500	220 500	220 500
<b>Sportovní centrum</b>	13 088 250	13 088 250	13 088 250	13 088 250	13 088 250
<b>Vrátnice</b>	0	0	0	0	0
<b>Dětské hřiště</b>	0	0	0	0	0
<b>Parkoviště 1</b>	0	0	0	0	0
<b>Parkoviště 2</b>	0	0	0	0	0
<b>Pozemní komunikace</b>	0	0	0	0	0
<b>Pěší komunikace</b>	0	0	0	0	0
<b>Sadové úpravy</b>	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>40 975 550</b>	<b>14 075 550</b>	<b>14 075 550</b>	<b>14 075 550</b>	<b>14 075 550</b>

Tab 4. 30: Celkové výnosy – varianta 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

### Náklady

Do nákladů je nutné zahrnout mzdové náklady, náklady na spotřebu elektrické energie a vody a nákup zboží do baru, který bude umístěn na recepci ve sportovním centru.

Jak už bylo zmíněno výše, provozní doba sportovního centra je určena na 12 hodin denně včetně víkendů a státních svátků. Proto je nutné mít dle zákoníku práce minimálně čtyři zaměstnance zodpovědné za práci na recepci, kteří budou zároveň zajišťovat i obsluhu baru. Pro výpomoc jsou také zaměstnání dva brigádníci, kteří mají pružnou pracovní dobu, a jejich služeb je využíváno dle potřeby. Dalšími zaměstnanci sportovního centra jsou 2 animátorky, které budou zajišťovat hlídání dětí v dětském koutku a dva trenéři. Další zaměstnanci, kteří budou v areálu Oáza pracovat, jsou dva vrátní a 3 uklízečky. Tabulka 4.31 ilustruje počet zaměstnanců v celém areálu a jejich měsíční a roční mzdy.

Název	Hod. sazba (Kč)	Počet hodin/měsíc	Měsíční mzda (Kč)	Roční mzda (Kč)
Vrátný	90	180	16 200	194 400
Vrátný	90	180	16 200	194 400
Úklid	55	180	9 900	118 800
Úklid	55	180	9 900	118 800
Úklid	55	180	9 900	118 800
Správce	60	160	9 600	115 200
Recepční	90	180	16 200	194 400
Recepční	90	180	16 200	194 400
Recepční	90	180	16 200	194 400
Recepční	90	180	16 200	194 400
Animátor	60	160	9 600	115 200
Animátor	60	160	9 600	115 200
Brigádník	55	80	4 400	52 800
Brigádník	55	80	4 400	52 800
Trenér	90	160	14 400	172 800
Trenér	90	160	14 400	172 800
<b>Celkem</b>			<b>193 300</b>	<b>2 319 600</b>

Tab 4. 31: Mzdové náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

Mzdové náklady budou činit **193 300 Kč** za měsíc, což je **2 319 600 Kč** ročně. Další nákladovou položkou je spotřeba energií, která je vyobrazena v tabulce 4.32. Spotřeba elektrické energie a vody byla určena průměrem spotřeby energií v zařízeních tohoto typu. Jedná se o součet spotřeby elektrické energie a vody v bytovém domě, sportovním centru a objektu vrátnice.

Název	Cena/měsíc (Kč)	Cena/rok (Kč)
Spotřeba elektrické energie	285 000	3 420 000
Spotřeba vody	98 000	1 176 000
<b>Celkem</b>	<b>383 000</b>	<b>4 596 000</b>

Tab 4. 32: Spotřeba energie (Zdroj: Vlastní zpracování)

Nákup zboží do baru tvoří také významnou nákladovou položku. Jedná se nejen o nákup nápojů, ale také o nákup různých výživových produktů, příslušenství fitness, tyčinek, gelů, krémů podporujících opalování apod. Náklady na nákup zboží do baru jsou uvedeny v tabulce 4.33 a činí **45 000 Kč** za měsíc a **540 000 Kč** za rok.

Název	Celkem/měsíc (Kč)	Celkem/rok Kč
Nákup do baru	45 000	540 000

Tab 4. 33: Přehled nákupu zboží (Zdroj: Vlastní zpracování)

Přehled celkových měsíčních i ročních nákladů je možné vidět v tabulce 4.34, kde jsou uvedeny všechny výše zmíněné nákladové položky a jejich součet.

Název	Celkem/měsíc (Kč)	Celkem/rok Kč
Mzdové náklady	193 300	2 319 600
Spotřeba energie	383 300	4 599 600
Nákup do baru	45 000	540 000
<b>Celkem</b>	<b>621 600</b>	<b>7 459 200</b>

Tab 4. 34: Celkové náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

### Zisk

Zisk je jedním ze základních ekonomických pojmů. Vyjadřuje rozdíl mezi výnosy a náklady. Protože již známe jak výnosy, tak náklady, po dosazení do vzorce zjistíme, jakého zisku bude dosaženo v jednotlivých letech investice. Následující tabulky nám ukazují zisk v obou variantách.

Rok	Výnosy	Náklady	Zisk
1. rok	58 549 025	7 459 200	<b>51 089 825</b>
2. rok	18 649 025	7 459 200	<b>11 189 825</b>
3. rok	18 649 025	7 459 200	<b>11 189 825</b>
4. rok	18 649 025	7 459 200	<b>11 189 825</b>
5. rok	18 649 025	7 459 200	<b>11 189 825</b>

Tab 4. 35: Zisk v jednotlivých letech – varianta 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

První varianta nám zajistí zisk v prvním roce **51 089 825 Kč** a v dalších letech **11 189 825 Kč**, zatímco druhá varianta, jak je vidět v následující tabulce, nám zajistí zisk **33 516 350 Kč** v prvním roce a **6 616 350 Kč** v roce druhém.

Rok	Výnosy	Náklady	Zisk
1. rok	40 975 550	7 459 200	<b>33 516 350</b>
2. rok	14 075 550	7 459 200	<b>6 616 350</b>
3. rok	14 075 550	7 459 200	<b>6 616 350</b>
4. rok	14 075 550	7 459 200	<b>6 616 350</b>
5. rok	14 075 550	7 459 200	<b>6 616 350</b>

Tab 4. 36: Zisk v jednotlivých letech – varianta 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

**Odpisy**

Poslední položkou, kterou obsahuje vzorec pro výpočet doby návratnosti, je roční odpis. Je to částka, která vyjadřuje opotřebení majetku za určité období. Může se jednat buďto o opotřebení fyzické, nebo morální. Mezi dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný patří samostatné movité věci anebo soubory movitých věcí, jejichž vstupní cena je vyšší než 40 000 Kč a předpokládaná doba užívání delší než jeden rok. Mezi dlouhodobý nehmotný majetek odpisovaný řadíme ten majetek, jehož vstupní cena je vyšší než 60 000 Kč.

Tabulka 4.37 zobrazuje odpisovaný majetek v prvních 5 letech investice a v tabulce 4.38 jsou uvedeny odpisy od 6. do 10. roku. Liší se o odpisy vířivé vany a solárií, které patří do 2. odpisové skupiny a odpisují se tedy 5 let. Bylo použito rovnoměrné odpisování.

Název	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
<b>Vrátnice</b>	8 673	17 176	17 176	17 176	17 176
<b>Bytový dům</b>	428 271	1 040 087	1 040 087	1 040 087	1 040 087
<b>Sportovní centrum</b>	820 373	1 992 335	1 992 335	1 992 335	1 992 335
<b>Solárium</b>	30 470	61 633	61 633	61 633	61 633
<b>Vířivá vana</b>	10 560	21 360	21 360	21 360	21 360
<b>Víceúčelové hřiště</b>	15 683	38 086	38 086	38 086	38 086
<b>Dětské hřiště</b>	13 216	32 096	32 096	32 096	32 096
<b>Tenisové kurty</b>	33 741	81 943	81 943	81 943	81 943
<b>Parkoviště 1</b>	11 774	28 594	28 594	28 594	28 594
<b>Parkoviště 2</b>	17 661	42 891	42 891	42 891	42 891
<b>Pěší komunikace</b>	5 320	12 920	12 920	12 920	12 920
<b>Pozemní komunikace</b>	22 606	54 900	54 900	54 900	54 900
<b>Celkem</b>	<b>1 418 348</b>	<b>3 424 022</b>	<b>3 424 022</b>	<b>3 424 022</b>	<b>3 424 022</b>

Tab 4. 37: Roční odpisy 1. – 5. rok (Zdroj: Vlastní zpracování)

Název	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok
<b>Vrátnice</b>	17 176	17 176	17 176	17 176	17 176
<b>Bytový dům</b>	1 040 087	1 040 087	1 040 087	1 040 087	1 040 087
<b>Sportovní centrum</b>	1 992 335	1 992 335	1 992 335	1 992 335	1 992 335
<b>Solárium</b>	0	0	0	0	0
<b>Vířivá vana</b>	0	0	0	0	0
<b>Víceúčelové hřiště</b>	38 086	38 086	38 086	38 086	38 086
<b>Dětské hřiště</b>	32 096	32 096	32 096	32 096	32 096
<b>Tenisové kurty</b>	81 943	81 943	81 943	81 943	81 943
<b>Parkoviště 1</b>	28 594	28 594	28 594	28 594	28 594
<b>Parkoviště 2</b>	42 891	42 891	42 891	42 891	42 891
<b>Pěší komunikace</b>	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920
<b>Pozemní komunikace</b>	54 900	54 900	54 900	54 900	54 900
<b>Celkem</b>	<b>3 341 029</b>	<b>3 341 029</b>	<b>3 341 029</b>	<b>3 341 029</b>	<b>3 341 029</b>

Tab 4. 38: Roční odpisy 6. - 10. rok (Zdroj: Vlastní zpracování)

**Návratnost investice**

Nyní už je možné přejít k samotnému výpočtu doby návratnosti, kdy je třeba pouze dosadit do vzorce a spočítat dobu, za kterou se investice navrátí zpět k investorovi.

Investice se navrátí přesně v tom roce, kdy se rozdíl mezi kapitálovými výdaji na pořízení investice (KV) a součtem ročního zisku v jednotlivých letech její životnosti a ročního odpisu v jednotlivých letech její životnosti ( $Z_n + O_n$ ) rovná 0.

Roky	KV	Zn	On	Zn + On	KV - (Zn + On)
<b>1. rok</b>	112 752 240	51 089 825	1 418 348	52 508 173	60 244 067
<b>2. rok</b>	112 752 240	11 189 825	3 424 022	14 613 847	45 630 220
<b>3. rok</b>	112 752 240	11 189 825	3 424 022	14 613 847	31 016 373
<b>4. rok</b>	112 752 240	11 189 825	3 424 022	14 613 847	16 402 526
<b>5. rok</b>	112 752 240	11 189 825	3 424 022	14 613 847	1 788 680
<b>6. rok</b>	112 752 240	11 189 825	3 341 029	14 530 854	<b>-12 742 175</b>

Tab 4. 39: Doba návratnosti investice – varianta 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Roky	KV	Zn	On	Zn + On	KV - (Zn + On)
<b>1. rok</b>	112 752 240	33 516 350	1 418 348	34 934 698	77 817 542
<b>2. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 424 022	10 040 372	67 777 170
<b>3. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 424 022	10 040 372	57 736 798
<b>4. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 424 022	10 040 372	47 696 426
<b>5. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 424 022	10 040 372	37 656 055
<b>6. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 341 029	9 957 379	27 698 676
<b>7. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 341 029	9 957 379	17 741 297
<b>8. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 341 029	9 957 379	7 783 917
<b>9. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 341 029	9 957 379	<b>-2 173 462</b>
<b>10. rok</b>	112 752 240	6 616 350	3 341 029	9 957 379	-12 130 841

Tab 4. 40: Doba návratnosti investice – varianta 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

V prvním případě to nastalo v 6. roce. Můžeme tedy očekávat, že nastane-li první varianta, tedy prodej všech bytů v prvním roce a 70% návštěvnost sportovního centra a víceúčelového hřiště, investice se zpět k investorovi navrátí v 6. roce.

70% prodej bytů a 50% návštěvnost sportovního centra a víceúčelového hřiště zajistí návratnost investice v 9. roce. Lze tedy konstatovat, že je regenerace území efektivní jak z hlediska zlepšení infrastruktury města Hulína, tak i z hlediska ekonomického.

## 5 Závěr

Diplomová práce na téma Návrh využití bývalého průmyslového areálu Unitex má jasný cíl, který je patrný již z jejího názvu. Je jím navrhnout vhodné řešení využití chátrajícího areálu, který sice je z části využit, ale pro město Hulín, jeho obyvatele, a ani pro samotné vlastníky areálu není dosavadní řešení dostatečně efektivní.

Pro pochopení celé problematiky brownfields bylo nutné nejprve vysvětlit základní pojmy, které se k brownfields vztahují. V první kapitole je tedy charakterizován pojem brownfields, jeho typologie, legislativa, situace v České republice a nástroje, které slouží k jeho regeneraci.

Další kapitola byla věnována chátrajícímu areálu, kde byla popsána jeho historie, vlastnické poměry, současný stav, rozsah a popis jednotlivých budov. Protože se areál nachází ve městě Hulíně, jedna část této kapitoly se zabývala přiblížením jeho základních charakteristik, historii a infrastrukturu. Důvodem bylo poukázat na nedostatky v infrastruktuře města, které se staly podkladem pro návrh, jenž byl na základě těchto skutečností vytvořen.

Poslední kapitola se zabývala již samotným návrhem. Ten spočívá v demolici některých objektů, rekonstrukci stávající vrátnice, výstavbě bytového domu, dětského hřiště, víceúčelového hřiště a sportovního centra. Parkoviště je navrženo jak u bytového domu, tak u sportovního centra.

Každý objekt, který byl navržen, je v práci popsán, u některých budov je uvedeno i jejich možné dispoziční řešení. Dále také byly dle cenových ukazatelů na internetovém portálu [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz) popsány veškeré stavební úpravy, které bude v rámci návrhu třeba provést a jejich podíl na celkových nákladech, které bude zapotřebí na jejich realizaci vynaložit.

Celkové náklady jsou v další části praktické kapitoly vyobrazeny v tabulce. Dle propočtů budou činit celkem 112 752 240 Kč. Největší podíl na nákladech má samozřejmě sportovní centrum, které se na nich podílí více než 53 %. Následuje bytový dům. Jeho podíl na nákladech je více než 27%. Demolice, která se na nákladech podílí téměř 9 %, je také velmi nákladná, v úvahu ale jiná možnost nepřípadá.

Velmi důležitou součástí návrhu a jeho ekonomického zhodnocení je zjištění doby návratnosti investice. Ta byla zjištěna po vyčíslení výnosů, nákladů a odpisů. Pro výpočet doby návratnosti (doby úhrady) byly použity dvě varianty. Nastane-li ta lepší varianta, tedy že se v prvním roce prodají všechny byty bytového domu a návštěvnost sportovního centra

a víceúčelového hřiště bude 70%, investice se navrátí v 6. roce. Druhá varianta, tedy 70% prodej bytů a 50% návštěvnost sportovního centra i víceúčelového hřiště zajistí, aby se investice navrátila v 9. roce.

K regeneraci brownfields je zapotřebí systémový přístup v rámci celkového rozvoje obce, regionu, kraje i státu. Ekologické zátěže, jejich sanace i nové využití analyzovaných ploch a staveb vytvářejí nemalé náklady pro veřejné i soukromé subjekty. To je vidět i z mého návrhu. Z dlouhodobého hlediska se však jedná o efektivní proces, který je v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Realizací mého návrhu by tak v Hulíně vznikl plnohodnotný areál, jenž by sloužil jednak pro pohodlné bydlení, vyžití dětí, tak i k příjemnému trávení volného času ve sportovním centru nebo v okolí bytového domu.



## Seznam použité literatury

- [1] ALEXOVÁ, M. *Regenerace brownfields*. Planeta. 2007. Ročník 15, č. 3, 20 s. ISSN 1801-6898.
- [2] JÁČ, Ivan. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 57 s. ISBN 80-239-7639-7.
- [3] KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C. H Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [4] KOLEKTIV AUTORŮ. *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů*. 1. vyd. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2008, 112 s. ISBN 978-80-86684-56-7.
- [5] KOLEKTIV AUTORŮ. *Využití brownfields neprůmyslového charakteru*. 1. vyd. FAST VŠB – TU Ostrava, 2006. 182 s. ISBN 80-248-1042-5.
- [6] NOVÝ, Alois. *Brownfields - Šance pro budoucnost*. 1. Vyd. Brno: Vysoké učení technické, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.
- [7] ZAMARSKÝ, Vítězslav; TYLČER, Jiří; STŘELEČ, Tomislav; KALÁB, Zdeněk; MARTINEC, Petr; PACLOVÁ, Hana; WALICA, Rostislav. *Regenerace průmyslových ploch*. Ostrava: VŠB - TU Ostrava, 2011. 197 s. ISBN 978-80-248-2431-4.

### Elektronické zdroje:

- [8] Brownfieldy. *CzechInvest: Agentura pro podnikání a investic* [online]. [cit. 2012-02-20]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>.
- [9] Bytový dům POHODA. *Byty-hulín* [online]. [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: <http://www.byty-hulin.cz/>.

- [10] Ceník. *Dětská hřiště na klíč* [online]. [cit. 2012-03-05]. Dostupné z: <http://www.hriste-bonita.cz/cenik-produktu.htm>.
- [11] Cenové ukazatele ve stavebnictví. *České stavební standardy* [online]. [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2012.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2012.html).
- [12] DOLEŽELOVÁ, Lenka. *Studie přínosů nového stavebního zákona pro regenerace brownfieldů* [online]. IREAS, 2009[cit. 2012-02-18]. Dostupné z: [http://www.ireas.cz/download/projekty/www\\_nin/analyza\\_prinosu.pdf](http://www.ireas.cz/download/projekty/www_nin/analyza_prinosu.pdf).
- [13] DUJKA, Vladimír. *Územní plán města Hulín*. 2000. Dostupné z: [http://www.hulin.cz/soubory/rmzp/up/zmena5\\_6/hul\\_z56-a1.pdf](http://www.hulin.cz/soubory/rmzp/up/zmena5_6/hul_z56-a1.pdf).
- [14] Historie brownfields. *Firemní partner* [online]. 2008[cit. 2012-01-05]. Dostupné z: <http://www.firemnipartner.cz/zlin/clanek.php?clanek=517>.
- [15] Hulín. *RISY: Regionální Informační Servis* [online]. [cit. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=588491>.
- [16] Hulín. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2012-03-18]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Hul%C3%ADn>.
- [17] Hulín. *Turistika* [online]. [cit. 2012-02-22]. Dostupné z: [www.turistika.cz/mista/hulin](http://www.turistika.cz/mista/hulin).
- [18] Oficiální stránky města Hulín. *Město Hulín* [online]. [cit. 2012-02-26]. Dostupné z: <http://www.hulin.cz/>.
- [19] JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a rychle* [online]. 1. vyd. Praha: IURS, 2004 [cit. 2012-01-31]. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/publikace/Brownfields.pdf>.
- [20] Katalog stavebních objektů. *České stavební standardy* [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/thu/default.asp>.

- [21] Legislativa. *CzechInvest: Agentura pro podnikání a investic* [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/legislativa>.
- [22] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerace brownfields* [online]. Praha: [s.n.], 2008 [cit. 2010-04-11]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.
- [23] *Podnikové finance: III. část*. Ostrava. VŠB - Technická univerzita Ostrava, Ekonomická fakulta.
- [24] Volejbal. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2012-03-30]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Volejbal>.
- [25] Squash. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2012-03-31]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Squash>.
- [26] Správné parkování. *Parkování ve městě* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.spravneparkovani.cz/parkovani-ve-meste/#ixzz1qgGTlkRp>.

## Seznam zkratek

ČR	Česká republika
ČSN EN	Technická norma pro zařízení dětských hřišť
DPH	Daň z přidané hodnoty
EIA	Vyhodnocení vlivů na Životní prostředí
EU	Evropská unie
HA	hektar
HOD	hodina
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
KK	kuchyňský kout
KM	kilometr
M	metr
MAX	maximum
MIL	milion
MLD	miliarda
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
PHM	pohonné hmoty
SPŽP	Státní politika Životního prostředí

## Seznam obrázků

Obr 2.1: Platforma spolupráce .....	19
Obr 3. 1: Poloha města .....	20
Obr 3.2: Katastrální mapa s vyznačením budov a pozemků.....	26
Obr 4. 1: Původní schéma a schéma s navrhovanými úpravami.....	31
Obr 4.2: Návrh dispozičního řešení vrátnice .....	32
Obr 4.3: Návrh dispozičního řešení sportovního centra .....	42

## Seznam tabulek

Tab 2. 1: Četnost brownfields dle předchozího využití.....	14
Tab 2. 2: Rozloha brownfields dle předchozího využití.....	15
Tab 2. 3: Ekologické zátěže u brownfields v ČR.....	15
Tab 2. 4: Brownfields dle typu vlastnictví.....	16
Tab 2. 5: Četnost brownfields dle velikosti obce .....	16
Tab 4. 1: Náklady na rekonstrukci vrátnice .....	33
Tab 4. 2: Náklady na vybavení vrátnice .....	33
Tab 4. 3: Náklady na demolici .....	35
Tab 4. 4: Náklady na stavbu bytového domu .....	36
Tab 4. 5: Náklady na demolici .....	37
Tab 4. 6: Náklady na demontáž haly .....	38
Tab 4. 7: Náklady na stavbu dětského hřiště .....	38
Tab 4. 8: Náklady na demolici .....	39
Tab 4. 9: Náklady na stavbu víceúčelového hřiště.....	39
Tab 4. 10: Náklady na stavbu sportovního centra.....	43
Tab 4. 11: Náklady na vybavení sportovního centra.....	44
Tab 4. 12: Náklady na stavbu parkoviště.....	45
Tab 4. 13: Náklady na stavbu parkoviště.....	46
Tab 4. 14: Náklady na stavbu tenisových kurtů.....	46
Tab 4. 15: Náklady na stavbu pozemní komunikace.....	47
Tab 4. 16: Náklady na stavbu pěší komunikace.....	48
Tab 4. 17: Náklady na stavbu pěší komunikace.....	49
Tab 4. 18: Sumarizace nákladů .....	50
Tab 4. 19: Výnosy sportovního centra – varianta 1 .....	52
Tab 4. 20: Výnosy sportovního centra – varianta 2 .....	53
Tab 4. 21: Výnosy z prodeje bytů – varianta 1 .....	53
Tab 4. 22: Výnosy z prodeje bytů – varianta 2 .....	53
Tab 4. 23: Výnosy z pronájmu bytů .....	54
Tab 4. 24: Výnosy z pronájmu nebytových prostor .....	54
Tab 4. 25: Celkové výnosy z prodeje a pronájmu – varianta 1 .....	54
Tab 4. 26: Celkové výnosy z prodeje a pronájmu – varianta 2.....	54

Tab 4. 27: Výnosy z pronájmu víceúčelového hřiště – varianta 1 .....	55
Tab 4. 28: Výnosy z pronájmu víceúčelového hřiště – varianta 2 .....	55
Tab 4. 29: Celkové výnosy – varianta 1 .....	55
Tab 4. 30: Celkové výnosy – varianta 2 .....	56
Tab 4. 31: Mzdové náklady .....	57
Tab 4. 32: Spotřeba energie .....	57
Tab 4. 33: Přehled nákupu zboží.....	57
Tab 4. 34: Celkové náklady .....	58
Tab 4. 35: Zisk v jednotlivých letech – varianta 1 .....	58
Tab 4. 36: Zisk v jednotlivých letech – varianta 2 .....	58
Tab 4. 37: Roční odpisy 1. – 5. rok .....	59
Tab 4. 38: Roční odpisy 6. - 10. rok.....	59
Tab 4. 39: Doba návratnosti investice – varianta 1 .....	60
Tab 4. 40: Doba návratnosti investice – varianta 2 .....	60

# Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. 4. 2012

.....

Jméno a příjmení studenta



## **Seznam příloh**

**Příloha č. 1** - Navrhovaná sestava dětského hřiště a ceny jednotlivých herních prvků

**Příloha č. 2** - Podoba bývalého cukrovaru

**Příloha č. 3** - Fotografie současného stavu areálu